



José Filipe Ferreira

**O Condomínio e as Relações de Consumo:
um teste à elasticidade do conceito de consumidor**

Relatório do Estágio realizado no Juízo Central Cível de Vila Nova Gaia

Relatório de Estágio com vista à obtenção do
grau de Mestre em Direito Forense e Arbitragem

Orientador:

Professor Doutor Jorge Morais Carvalho

junho de 2019



José Filipe Ferreira

**O Condomínio e as Relações de Consumo:
um teste à elasticidade do conceito de consumidor**

Relatório do Estágio realizado no Juízo Central Cível de Vila Nova Gaia

Relatório de Estágio com vista à obtenção do
grau de Mestre em Direito Forense e Arbitragem

Orientador:

Professor Doutor Jorge Morais Carvalho

junho de 2019

Agradecimentos

Aos meus pais, obviamente, por tanto que não vale o esforço de tentar especificar.

À minha irmã, pela vontade que me faz ter de ser melhor (do que ela) todos os dias.

Ao Professor Jorge Morais Carvalho, orientador desta dissertação, pela disponibilidade, dedicação e inspiração.

Ao Professor João Cura Mariano, pelo reforçar da sensibilidade para o tema e pela disponibilidade.

Ao Dr. Alberto Taveira, juiz que orientou o meu estágio no Juízo Central Cível de Vila Nova Gaia e que me recebeu como um amigo na sua “casa”.

Declaração de compromisso anti plágio

Declaro por minha honra, que o texto que apresento é original e que todas as citações estão corretamente identificadas. Tenho consciência de que a utilização de elementos alheios não identificados constitui grave falta ética e disciplinar.

Lisboa, junho 2019

José Filipe Ferreira

Modo de citar e convenções

Este trabalho está redigido em língua portuguesa, conforme o estabelecido no acordo ortográfico de 1990. Por uma questão de coerência, optou-se por adaptar as obras e jurisprudência citadas que o não tenham adotado.

Quanto às referências bibliográficas realizadas em nota de rodapé, na primeira vez que surgem, os livros são citados com referência ao nome do autor (apelido, em letras maiúsculas, seguido de nome próprio, em minúsculas), título, volume e tomo (se aplicável), edição, editora, local de publicação, ano de publicação e páginas aludidas; os artigos ou partes de livro são citados com indicação do nome do autor, título da publicação, nome da revista, número ou ano, volume (se aplicável), data e páginas citadas. As citações seguintes do mesmo autor e obra ou publicação são feitas com a indicação do apelido, nome pelo qual o autor é conhecido, referência *op. cit.* e respectivas páginas. No caso de pluralidade de obras citadas de um mesmo autor, o título será abreviado, salvo na primeira referência. Verificando-se a citação do mesmo autor e da mesma obra em notas de rodapé consecutivas, a mesma assinalar-se-á com recurso às expressões *idem*, *ibidem* (o mesmo autor, na mesma obra, respetivamente).

A lista final da bibliografia está organizada por ordem alfabética do apelido dos autores e, quanto às obras do mesmo autor, por ordem de data de publicação.

As referências a jurisprudência em nota de rodapé são realizadas com indicação do tribunal, data da decisão e nome do relator (nos acórdãos do TJUE o último elemento é substituído pelo nome do caso). A final, as decisões encontram-se ordenadas por tribunal e por data, incluindo-se o número do processo e o *link* que permite aceder à decisão online ou, quando este não esteja disponível, o local onde pode ser consultado o aresto.

Salvo indicação em contrário, todos os preceitos legais citados pertencem ao Código Civil.

A referência a obras doutrinárias ou a decisões jurisprudenciais em nota de rodapé, sem qualquer indicação, significa que a ideia expressa no texto e assinalada com a respetiva nota consta daquelas obras e arestos nos locais mencionados.

O corpo da tese, incluindo espaços e notas, contém 167200 caracteres.

Lista de Abreviaturas

Ac.	Acórdão
al./als.	alínea/alíneas
art./ arts.	artigo/artigos
CC	Código Civil
Cfr.	Confrontar
Consult.	Consultado
CPC	Código de Processo Civil
CRP	Constituição da República Portuguesa
DL	Decreto-Lei ou Decretos-Lei
Ed.	Edição
<i>Et al.</i>	E outros
JP	Julgado de Paz
LDC	Lei de Defesa do Consumidor
N.º/N.ºs	Número/Números
<i>Op. cit.</i>	Obra citada
P./Pp.	Página/Páginas
P. ex.	Por exemplo
PH	Propriedade Horizontal
Proc.	Processo
Sent.	Sentença
Ss.	Seguintes
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
TJUE	Tribunal de Justiça da União Europeia
TRC	Tribunal da Relação de Coimbra
TRE	Tribunal da Relação de Évora
TRG	Tribunal da Relação de Guimarães
TRL	Tribunal da Relação de Lisboa
TRP	Tribunal da Relação do Porto

Nota Prévia

Ainda que formalmente designado de Relatório de Estágio, o presente trabalho não procurou retratar a experiência enriquecedora que pude viver ao acompanhar o dia-a-dia do Dr. Alberto Taveira no Juízo Central Cível de Vila Nova Gaia, durante os últimos meses de 2018.

Ao invés, o propósito foi, *ab initio*, desenvolver uma temática que me suscitou bastante curiosidade durante a fase curricular do Mestrado e com a qual me cruzei mais do que uma vez, primeiro no “V Curso de Direito do Consumo e de Resolução Alternativa de Litígios de Consumo”, coordenado pelos Professores Jorge Morais Carvalho (o orientador desta dissertação) e João Pedro Pinto-Ferreira, e depois na disciplina de Simulação de Exames de Acesso ao CEJ, num caso exposto pelo Professor João Cura Mariano.

A possibilidade de aliar a vertente prática de realização de um estágio num local onde em breve espero desenvolver a minha atividade profissional à vertente científica de desenvolvimento de uma questão jurídica com desejo de contribuir para o avanço da ciência afigurou-se-me desde início como uma oportunidade aliciante, estando em condições de afirmar que a experiência não defraudou as minhas expectativas.

Resumo

Sinteticamente, propusemo-nos desenvolver a temática da possibilidade de o condomínio, enquanto conjunto de condóminos, gozar do estatuto de consumidor nas relações e litígios com terceiros que não os condóminos. Esta questão coloca-se principalmente nos litígios respeitantes a defeitos detetados nas partes comuns dos edifícios constituídos em propriedade horizontal e aos contratos de compra e venda e prestação de serviços celebrados pelo administrador em representação do condomínio.

Partimos de uma breve análise ao regime da propriedade horizontal, cingindo-nos praticamente aos pontos que consideramos terem importância para a nossa temática. Nesta concluímos, essencialmente, que: (1) o objeto do direito de propriedade horizontal é complexo, correspondendo ao conjunto incindível formado pela fração autónoma de cada condómino e pelas partes comuns do edifício, um dos fatores que nos levou a configurar a PH como um direito real *ex novo*, distinto das categorias gerais da propriedade e compropriedade ou do seu mero cúmulo; (2) o exercício dos direitos dos condóminos é necessariamente conjunto, por via de representação pelo administrador, autorizado pela assembleia, ou em litisconsórcio necessário; (3) o carácter das partes comuns não é sempre instrumental ou acessório face às frações autónomas, atendendo à alteração do elenco tradicional dos equipamentos comuns nos edifícios constituídos em propriedade horizontal.

Posteriormente, debruçámo-nos sobre a temática-rainha desta dissertação, o direito do consumo. Após uma breve incursão pelos fundamentos deste ramo jurídico cuja autonomia se discute, procurámos enquadrar e resolver várias questões que se colocam na interpretação do conceito legal do consumidor (com enfoque nos seus elementos subjetivo e teleológico), concretamente o previsto na Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96, de 31 de julho) e no diploma que regula a venda de bens de consumo e as garantias a ela relativas (Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril).

Em síntese, concluímos que nem sempre o destino conferido a um bem ou serviço relativo às partes comuns se deve aferir em função do destino que cada condómino dá à sua fração autónoma. Casos há em que o uso de uma parte comum é autónomo e distinguível daquele que o condómino dá à sua fração, pelo que é a esse que teremos que atender. Além disso, defendemos que o destino da fração autónoma, para efeitos de qualificação do condómino como consumidor, deve ser aferido tendo unicamente em conta o fim que consta do título constitutivo da propriedade horizontal, uma vez que os

critérios por que se regem são totalmente diferentes. Assim, por exemplo, nem sempre a uma fração cujo fim inscrito no título é a habitação corresponderá um destino não profissional conferido pelo adquirente. Por fim, distinguimos as situações em que a um bem são conferidos usos distintos (uns profissionais e outros privados) pelos vários comproprietários das situações-tipo de uso misto de um bem, concluindo que àqueles não poderá ser aplicado analogicamente o critério do uso predominante, na medida em que tal resultaria numa total desproteção de uma ou mais pessoas em relação às quais não existem dúvidas quanto à proteção acrescida decorrente do estatuto do consumidor que a lei lhes confere, enquanto contitulares de um direito de propriedade sobre tal bem.

Palavras-chave: propriedade horizontal; condomínio; administrador; partes comuns; direito do consumo; consumidor; Lei de Defesa do Consumidor; DL n.º 67/2003; carácter complementar das partes comuns

Abstract

Synthetically, we aimed to discuss the possibility of condominium, as the group of tenants, benefiting from the consumer's status in the relations and disputes with others than the tenants. This problem is raised mainly in the disputes concerning the common parts of a building and the acquisition and service agreements concluded by the condominium's manager in its representation.

We began with a brief analysis of the horizontal property's juridical regime, limited to the matters that we consider most important to our issue. Here, we concluded that horizontal property's object is complex, corresponding to the undetachable whole composed by the fraction of each tenant and the common parts of the building, one of the factors that made us see HP as a right *in re ex novo*, separated from the general figures of property and joint ownership or their cumulation, that the exercise of tenants' rights must be done all combined, by the representation of the manager, authorized by the tenant's assembly, or by mandatory joinder, and that the nature of the common parts is not always instrumental or accessory towards the fractions, regarding the change on the usual catalogue of common equipment existing in the buildings constituted in horizontal property.

Subsequently, we discussed the main question of this dissertation, consumer's law. After a brief incursion on the fundamentals of this juridical field which autonomy is still questioned, we tried to accommodate and solve some of the questions that are raised in the interpretation of the legal concept for consumer (focusing on the subjective and teleological elements), specifically the one predicted in the Consumer Protection Act.

In a nutshell, we've come to the conclusion that not always the destination given to a service or good relative to the common parts must be assessed towards the destination given by each tenant to his fraction. There are cases in which the use of a common part is autonomous and distinguishable of the one given to the fraction, wherefore that is the one we must attend. On the other hand, we defended that the destination of the fraction, the tenant's qualification as consumer, mustn't be assessed only attending the finality stated in the horizontal property's incorporation deed, since the criteria that rule them are completely different. So, for example, not always to a fraction which finality is habitation will correspond a non-professional use by the acquirer. Lastly, we distinguished the cases in which there is a good with different uses (professional and non-professional) by the various co-owners and the ones in which there is a person that gives both uses

(professional and non-professional) to a good, concluding that the criterium of the prevailing use can't be applied to those, once that would result in neglecting the rights of people to whom the law assigns an enforced protection due to their quality of consumer.

Keywords: horizontal property; condominium; manager; common areas; consumer law; consumer; Consumer Protection Act; DL n.º 67/2003; common property; complementing nature of the common areas

1. Introdução

A presente dissertação tem como objetivo primordial discutir a aplicabilidade das normas dos diplomas de direito do consumo aos litígios emergentes, por um lado, das relações contratuais estabelecidas entre o condomínio¹ e terceiros que não os condôminos e, por outro, das questões relativas às partes comuns de um edifício constituído em propriedade horizontal. O cerne da questão a desenvolver é, portanto, a possibilidade de o condomínio integrar o conceito legal de consumidor e, em consequência, gozar da especial proteção conferida pela Lei de Defesa do Consumidor² e pelo diploma que regula a venda de bens de consumo e as garantias a ela relativas³.

O teste ao conceito base do direito do consumo centrar-se-á no âmbito dos litígios emergentes dos contratos abrangidos pelo segundo dos diplomas referidos em que uma das partes seja o condomínio, com especial foco nos “contratos de compra e venda das frações autónomas” (com a especificidade de estes serem individuais e independentes, ou seja, celebrados por cada condômino com o vendedor) e nos contratos de empreitada cujas obras sejam realizadas nas partes comuns do edifício.

Pelo caminho, debruçar-nos-emos sobre a origem, o regime e a natureza jurídica da propriedade horizontal, os poderes do administrador do condomínio, em especial no que respeita à representação processual, e sobre o carácter das partes comuns do edifício face às frações autónomas. Assim, no âmbito da PH, cingir-nos-emos à análise das questões que, na nossa ótica, poderão ser determinantes para uma tomada de posição sustentada e fundamentada sobre a questão central deste relatório, que designámos de “condomínio-consumidor”.

Posteriormente, buscaremos os fundamentos do direito do consumo e colocaremos à prova o conceito de consumidor, essencialmente os seus elementos subjetivo e teleológico, debruçando-nos sobre algumas das questões tradicionais que sobre eles se debatem, mas também levantando e procurando resolver os especiais problemas que se levantam face ao condomínio.

¹ A expressão “condomínio” será utilizada, sempre que se não diga o contrário, no seu sentido subjetivo, visando designar o “conjunto/universo de condôminos”. Esta questão encontra-se desenvolvida no ponto 1.3 do presente relatório

² Lei n.º 24/96, de 31 de julho (retificada pela Declaração de Retificação n.º 16/96, de 13 de novembro), alterada pela Lei n.º 85/98, de 16 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, e pelas Leis n.º 10/2013, de 28 de janeiro, e 47/2014, de 28 de julho

³ Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio

2. Origem, regime e natureza jurídica da propriedade horizontal

2.1. Génese da propriedade horizontal

Na origem da propriedade horizontal estiveram razões sociais e económicas relacionadas com a organização urbana, associando-se o seu surgimento à necessidade de maximizar o espaço citadino para albergar a população proveniente dos meios rurais. Simultaneamente, surgiu como resposta ao sonho da generalidade da população da urbe de aceder a uma habitação própria⁴.

Assim, foram “fundamentalmente (razões) de ordem urbanística e económica” que levaram “numerosas pessoas, agrupadas em famílias distintas, a compartilhar entre si um prédio urbano, tomando para si um andar ou uma parcela autónoma de um andar, o apartamento”⁵.

Entre estas razões estiveram o desenvolvimento dos setores secundário e terciário da economia e o abandono das atividades da agricultura e pecuária, a necessidade de as pessoas habitarem perto dos novos empregos e necessidades de funcionalidade das redes de transportes públicos, fatores que contribuíram de forma unívoca para o “sortilégio da cidade”⁶.

Por outro lado, o crescente custo dos terrenos citadinos, a falta de espaço edificável e a crescente preocupação urbanística determinaram o aparecimento de construções em altura, apenas permitido pela modernização das técnicas e dos materiais da construção civil⁷. Como pode ler-se no preâmbulo do diploma que instituiu e regulou pela primeira vez a propriedade horizontal no nosso ordenamento jurídico⁸, “a construção passou a desenvolver-se mais em altura, à custa do espaço aéreo, do que em superfície, à custa do solo”.

O êxodo rural e a concentração demográfica nos centros citadinos não cessaram nas últimas décadas. De facto, a cidade continua a ser o centro polarizador das atividades

⁴ PASSINHAS, Sandra, “A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal”, 2.^a edição, Almedina, Coimbra, 2002, pp. 98

⁵ MENDES, Armindo Ribeiro, “A Propriedade Horizontal no Código Civil de 1966”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, n.º 30, I-IV, 1970, pp. 5 a 78, p. 10

⁶ PARDAL, Francisco Rodrigues/ FONSECA, Manuel Baptista Dias da, “Da propriedade horizontal no código civil e legislação complementar”, 6.^a edição revista e atualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1993, p. 72

⁷ LIMA, Pires de/ VARELA, Antunes, com a colaboração de Henrique Mesquita, “Código Civil Anotado, Vol. III”, reimpressão da 2.^a edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2010, p. 392

⁸ DL n.º 40 333, de 14 de outubro de 1955

económicas mais lucrativas e importantes da sociedade capitalista em que vivemos⁹. A mancha urbana continua a alastrar-se e o fenómeno da construção vertical já não se verifica apenas nos centros das grandes cidades, estendendo-se aos antigos arredores, onde proliferavam as moradias independentes, sendo *inclusive* uma realidade em cidades mais pequenas e vilas, perto ou longe dos grandes centros urbanos. Mesmo nesses locais, onde a renda capital é mais baixa e há mais espaço para construir, a propriedade horizontal apresenta-se como a solução mais viável para responder às necessidades da população que aí se vai fixando.

Simultaneamente, o fracionamento de edifícios tem conhecido outras finalidades não relacionadas com a habitação própria dos condóminos. Falamos, por exemplo, da instalação de estabelecimentos profissionais ou comerciais nas frações autónomas, numa primeira fase, ou, mais recentemente, a sua afetação a estabelecimentos de alojamento local^{10/11/12}.

Mesmo em relação ao seu desígnio habitacional, a propriedade horizontal adquiriu novas virtudes procuradas pelos aspirantes a condóminos¹³. Já não se busca apenas o acesso a um apartamento tradicional, mas também uma oferta mais rica em termos de comodidade e segurança, de outra forma impossível de obter para a maioria da população. A aquisição de frações autónomas inseridas num condomínio com jardim e sistema de segurança comuns (p. ex.) torna-se, para uma franja crescente da população, a forma mais acessível e apelativa de usufruir de uma habitação com terrenos adjacentes e as condições de segurança procuradas. Outros exemplos de partes comuns procuradas pelos aspirantes a condóminos proliferam pela realidade imobiliária e podem aqui ser deixados como dado sociológico interessante: campos de ténis, futebol ou outro desporto coletivo, ginásios, piscinas, salões de festas, escritórios, entre muitos outros.

⁹ O Prof. Doutor Pedro Caetano Nunes refere-se a uma “ideologia de base capitalista na organização económica”, no Podcast “JUR CAST”, do “JUR.NAL”, pertencente à Associação de Estudantes da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, disponível in <https://www.youtube.com/watch?v=ASfhMDeabD4&feature=share> (min. 19-21), consult. a 15-06-2019

¹⁰ Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que altera o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, procedendo à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

¹¹ Acerca da temática, v. Diário de Notícias, Versão Online, 21-04-2019, disponível in <https://www.dn.pt/lusa/interior/condominios-desvalorizam-impacto-muito-pontual-das-novas-regras-do-alojamento-local-10819023.html>, consult. a 15-06-2019; Jornal Destak, Edição 3340, 22-04-2019, p. 5

¹² Sobre “os poderes do condomínio na relação com o titular do alojamento local”, v. CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de Direito do Consumo”, 6.ª edição, Almedina, Coimbra, 2019, pp. 469 a 471; sobre a legitimidade da assembleia de condóminos para impedir ou limitar a afetação de uma fração autónoma ao alojamento local, v. PITÃO, José António França/ PITÃO, Gustavo França, “Condomínio e Propriedade Horizontal”, Quid Juris, Lisboa, 2019, pp. 115 a 121

¹³ Esta questão será melhor tratada no ponto 2.5 do presente relatório

Concluimos este ponto citando *Carvalho Fernandes*¹⁴. “Em verdade, a propriedade horizontal representa hoje a modalidade mais corrente na aquisição de casa própria, para fins habitacionais, mas, também, de locais para o exercício de atividades comerciais, profissionais e outras”. Apesar de esta afirmação ter já mais de uma década, é tão ou mais atual hoje do que à data em que foi proferida. Muito do interesse na questão que analisaremos neste trabalho advém, exatamente, da importância da propriedade horizontal na realidade social atual¹⁵.

2.2. Regime e natureza jurídica da propriedade horizontal

Em Portugal, o regime jurídico da propriedade horizontal foi pela primeira vez instituído e regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 40 333, de 14 de Outubro de 1955¹⁶. Em 1967, esta matéria passou a estar incluída no Código Civil, ainda que se tenha mantido inalterado o conteúdo daquele decreto. Atualmente, podemos encontrar o regime desta figura no Capítulo VI, do Título II, do Livro III, artigos 1414.º a 1438.º-A¹⁷ do Código Civil.

Como enuncia expressamente o n.º 1 do artigo 1420.º, a propriedade horizontal engloba o direito de propriedade exclusiva que recai sobre a fração autónoma e o direito de compropriedade das partes comuns do edifício¹⁸, direitos estes que formam um conjunto incindível (n.º 2 do mesmo preceito).

À primeira vista, este direito real seria, então, um mero cúmulo daqueles outros, aplicando-se às partes de um edifício constituído em propriedade horizontal os regimes gerais da propriedade (1302.º e ss.), quanto às frações autónomas, e da compropriedade (art. 1403.º e ss.), quanto às partes comuns. Não é, no entanto, assim. O regime da propriedade horizontal afasta-se largamente daqueles para que o art. 1420.º nos remete, especialmente no que ao regime das partes comuns diz respeito. A aplicabilidade daqueles é meramente subsidiária e, como veremos, pouco resta na prática para aplicar, tendo em

¹⁴ FERNANDES, Luís A. Carvalho, “A situação jurídica do superficiário-condómino”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 66, Vol. II, 2006

¹⁵ PITÃO, José António França/ PITÃO, Gustavo França, *op. cit.*, p. 5

¹⁶ Sobre os seus antecedentes, v. DUARTE, Rui Pinto, “Curso de Direitos Reais”, 3.ª edição revista e aumentada, Princípia, Cascais, 2013, p. 112, nota 353

¹⁷ Este artigo, aditado pelo DL n.º 267/94, de 25 de outubro, prevê a propriedade horizontal de conjuntos de edifícios, situação a que alguns autores se referem como “super-condomínio”. No âmbito do nosso trabalho não nos referiremos a esta figura por desnecessidade e simplicidade. Assim, teremos sempre por referência os casos em que os condóminos sejam proprietários de uma fração de um edifício, ainda que tudo o que se dirá valha, *mutatis mutandis*, para as situações do artigo 1438.º-A.

¹⁸ Sobre a noção de edifício, v. LIMA, Pires de/ VARELA, “Código Civil Anotado, Vol. I”, reimpressão da 4.ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2010

conta as regras especiais estabelecidas nos artigos 1414.º e ss. Por outro lado, a incidibilidade dos direitos referidos é um elemento que diferencia a propriedade horizontal e influencia determinantemente o seu regime. Esta característica consubstancia-se na proibição de alienar separadamente a fração ou qualquer das partes comuns, e na impossibilidade de o condómino renunciar a estas últimas como forma de se desonerar dos encargos com a sua conservação e fruição (artigo 1420.º n.º 2).

Estes dois fatores são importantes no momento em que tomamos posição quanto à natureza jurídica do condomínio.

Muito se discutiu acerca da natureza jurídica da propriedade horizontal e sua configuração¹⁹, questão que perdeu algum interesse com a regulamentação expressa do seu regime²⁰. Consagrou a lei portuguesa a solução dualista, que encara a propriedade horizontal como um direito real que resulta da aglutinação de direitos de natureza diversa, ultrapassando então as teorias unitárias a este respeito, que procuravam integrar a propriedade horizontal nos institutos jurídicos tradicionais²¹.

A principal, e ainda atual, discussão neste âmbito é entre a caracterização da propriedade horizontal como uma propriedade particular ou especial, ou como um novo direito, um tipo autónomo no conjunto dos direitos reais de gozo²².

Sem prejuízo de termos em mente que “o direito de propriedade é não só o direito real máximo como o paradigmático – é por referência a ele que os outros direitos reais se constroem”²³, no nosso entender, a regulamentação expressa do regime da propriedade horizontal, apesar de parcialmente remissivo para os regimes gerais da propriedade e da compropriedade, reflete a existência de um novo direito real correspondente a esta figura, não apenas complexa pela junção de dois regimes, mas também e principalmente pelas alterações e restrições específicas desse regime face aos gerais que aparentemente se aglutinam.

Quer isto dizer que nem o direito de propriedade incidente sobre as frações autónomas nem a compropriedade referente às partes comuns do edifício correspondem exatamente ao conteúdo desses direitos nos seus regimes gerais, havendo *inclusive* quem

¹⁹ MENDES, Armindo Ribeiro, *op. cit.*, pp. 26 e ss.; FERNANDES, Luís A. Carvalho, “Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 15, 2006, pp. 3 a 14

²⁰ MENDES, Armindo Ribeiro, *op. cit.*, p. 26 e nota 34

²¹ MILLER, Rui Vieira, “A Propriedade Horizontal no Código Civil”, 3.ª edição revista e atualizada, Almedina, Coimbra, 1998, pp. 54 e 55; FERNANDES, Luís A. Carvalho, “Da natureza (...)”, *op. cit.*, p. 3

²² MARIANO, João Cura, “Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos nas Obras”, 6.ª edição, Almedina, Coimbra, 2015, p. 194

²³ DUARTE, Rui Pinto, *op. cit.*, p. 50

questione, principalmente, a caracterização da situação dominial das partes comuns como compropriedade²⁴.

De facto, analisado o regime geral da compropriedade em confronto com a regulamentação especial da propriedade horizontal, muito pouco daquele resta para se aplicar. Desde logo, não podemos menosprezar duas interrogações muito relevantes ao regime da compropriedade no âmbito da propriedade horizontal: a impossibilidade de alienar separadamente os direitos de propriedade sobre a fração autónoma e o que incide sobre as partes comuns; e a impossibilidade de renunciar ao direito sobre as partes comuns para se libertar dos correspondentes encargos²⁵. Isto sem esquecer a impossibilidade, na propriedade horizontal, de exigir a divisão da coisa, uma característica relevantíssima do direito de compropriedade.

É certo que não podemos afastar a caracterização da situação dominial das partes comuns do edifício como compropriedade²⁶, na medida em que existe uma situação em que duas ou mais pessoas são titulares do direito de propriedade sobre a(s) mesma(s) coisa(s)²⁷. No entanto, é uma compropriedade muito *sui generis*²⁸, com duas características que se destacam. Por um lado, é uma situação de domínio forçada, porque decorre necessariamente da propriedade exclusiva de uma fração autónoma de um edifício. Por outro lado, as partes comuns de um edifício constituído em propriedade horizontal gozam de um estatuto especial com regras próprias, apenas supletivamente se lhes aplicando o regime da geral da compropriedade.

Atualmente, é relativamente pacífico a configuração da propriedade horizontal como uma figura complexa, composta por dois direitos incidentes sobre coisas diferentes, ainda que partes de uma mesma coisa (o edifício): o direito de propriedade de cada condómino sobre a sua fração autónoma; e o direito de compropriedade que incide sobre as partes comuns do edifício e cuja titularidade pertence ao universo de condóminos. A relação entre estes dois direitos não pode ser encarada como de mera justaposição, não só porque

²⁴ MILLER, Rui Vieira, *op. cit.*, p. 151

²⁵ FERNANDES, Luís A. Carvalho, “Lições de Direitos Reais”, 6.^a edição atualizada e revista, Quid Juris, Lisboa, 2009, p. 38

²⁶ Art. 1403.º

²⁷ Sobre as várias conceções da compropriedade e defendendo a sua inserção na figura geral da contitularidade ou comunhão de direitos, v. DUARTE, Rui Pinto, *op. cit.*, pp. 62 e ss.

²⁸ Além das características apontadas, deve notar-se que a situação jurídica das partes comuns tem carácter de permanência, enquanto a das coisas detidas em compropriedade é “tendencialmente temporária”, como se infere da consagração do direito à divisão nos artigos 1412.º e 1413.º, cfr. DUARTE, Rui Pinto, *op. cit.*, p. 66

se caracteriza pela incindibilidade dos mesmos, mas porque desta característica decorre um estatuto e regime legal especial.

Concluindo, entendemos tratar-se a propriedade horizontal de um direito real *ex novo*, uma vez que, por um lado, não se trata de uma situação de mera justaposição de dois direitos reais pré-existentes, mas sim da criação de uma figura caracterizada pela incindibilidade daqueles direitos, e por outro, porque esses mesmos direitos adquirem um conteúdo bastante diferente quando encarados pelo prisma da propriedade horizontal²⁹. Como refere de forma precisa *Carvalho Fernandes*³⁰, verifica-se “uma reação recíproca de cada uma dessas situações sobre a outra, pois se de simples justaposição se tratasse nada impediria que cada um desses direitos seguisse um curso próprio, nas suas vicissitudes. Sem pôr em causa a relevância deste argumento, são principalmente os desvios ao regime de qualquer dessas situações jurídicas que nos permitem captar a verdadeira maneira de ser do condomínio”.

Cumpre-nos ainda, neste âmbito, afastar a caracterização do condomínio como uma pessoa coletiva. De origem anglo-saxónica, esta teoria não encontra, atualmente, defensores na doutrina nacional, o que se reflete na jurisprudência³¹. De facto, o condomínio não desenvolve qualquer atividade económica ou produtiva, seja de bens ou de serviços. Não tem, igualmente, património próprio, integrando as frações autónomas e as partes comuns o património dos condóminos. Mesmo as contribuições periódicas pagas pelos condóminos não são mais do que a “antecipação da cobertura de despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e as despesas com serviços comuns”, o mesmo valendo para o fundo comum de reserva^{32/33}. Em suma, não prosseguindo um objetivo social ou económico autónomo face aos condóminos e carecendo de personalidade jurídica, o condomínio não pode, à luz do sistema jurídico português, ser visto como uma pessoa coletiva. Como refere enfaticamente *Cura Mariano*³⁴, “o instituto da propriedade horizontal encerra um modelo de técnica jurídica de tratamento de interesses coletivos, sem recurso à criação duma pessoa jurídica de ficção”. Apesar da verificação dos elementos pessoal (condóminos), teleológico (interesse determinado, coletivo e duradouro de gerir as partes comuns do edifício) e

²⁹ Contra este entendimento, ASCENSÃO, Oliveira, “Direitos Reais”, 5ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2012, pp. 410 e ss.; PITÃO, José António França/ PITÃO, Gustavo França, *op. cit.*, p. 127

³⁰ FERNANDES, Luís A. Carvalho, “A situação (...)”, *op. cit.*

³¹ Ac. TRP, 27-09-2018, Leonel Seródio

³² FERNANDES, Luís A. Carvalho, “A natureza (...)”, *op. cit.*, p. 7

³³ Instituído pelo art. 4.º do DL n.º 268/94, de 25 de outubro

³⁴ MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 194

organizatório (assembleia e administrador), falta ao condomínio o elemento intencional, o *animus personificandi*³⁵. Em suma, os órgãos do condomínio visam somente formar uma vontade unívoca do coletivo de condóminos e organizar a sua atuação, o que não basta para equipará-lo a uma pessoa coletiva³⁶.

2.3. Noção de propriedade horizontal e de condomínio

Não existindo uma noção legal de propriedade horizontal, a doutrina tem avançado várias sugestões. Recorreremos às tentativas de aproximação de alguns autores, uma vez que não temos interesse, no âmbito deste trabalho, em avançar uma noção própria de propriedade horizontal.

Assim, para *Carvalho Fernandes*³⁷, ela é o “conjunto, incindível, de poderes que recaem sobre uma fração autónoma de um prédio urbano e sobre as partes comuns do mesmo edifício”. Para *Santos Justo*³⁸, é o “conjunto de poderes, incindivelmente ligados, sobre cada uma das frações autónomas e sobre as partes comuns”. Para *Rui Januário et al.*³⁹, “consiste no conjunto incindível da propriedade plena sobre cada uma das frações componentes de um edifício [...] e do direito de compropriedade sobre as partes comuns desse mesmo”.

Antes já a Câmara Corporativa havia escrito no seu Parecer sobre o Projeto de Regulamento da Propriedade Horizontal⁴⁰ que “a propriedade horizontal é [...] a propriedade exclusiva duma habitação integrada num edifício comum”⁴¹.

Para início de estudo, o que queremos realçar é que o cerne da especialidade do regime da propriedade horizontal é o seu objeto. Esta opinião é comum na doutrina, ainda que nem sempre exatamente no mesmo sentido, como veremos no ponto seguinte deste relatório.

Com a constituição de um edifício em regime de propriedade horizontal, este adquire um estatuto próprio, deixando de ser juridicamente considerado uma coisa unitária⁴².

³⁵ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 182 e nota 439

³⁶ Configurando a natureza do condomínio como “pessoa jurídica rudimentar”, dotada de “personalidade coletiva limitada ou fracionária”, v. DUARTE, Rui Pinto, *op. cit.*, p. 134 e nota 414

³⁷ FERNANDES, Luís A. Carvalho, “Lições de (...)”, *op. cit.*, pp. 370 e 371

³⁸ JUSTO, António Santos, “Direitos Reais”, 5.^a edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2017, p. 336

³⁹ JANUÁRIO, Rui/ d’ÁVILA, Filipe Lobo/ PINHEL, Luís de Andrade, “Direito Civil: Direito das Coisas”, Petrony, 2018, p. 863

⁴⁰ Parecer n.º 30/VI, publicado nas Atas da Câmara Corporativa, n.º 56, de 3 de setembro de 1955 e transcrito in GONÇALVES, Luís da Cunha, “Da Propriedade Horizontal ou Por Andares: Breve Estudo e Comentário do Decreto n.º 40 333”, de 14 de outubro de 1955, Edições Ática, Lisboa, 1956

⁴¹ Ac. STJ, 08-09-2009, Fonseca Ramos

⁴² FERNANDES, Luís A. Carvalho, “A situação (...)”, *op. cit.*

Passa a existir uma multiplicidade de partes, que podem constituir coisas suscetíveis de serem objetos de direitos reais, como veremos, umas delas consideradas frações autónomas e outras partes comuns.

Interessa-nos evocar, neste ponto, o princípio da especialidade, um princípio geral dos direitos reais que exige que se possa individualizar concretamente a coisa que é objeto de um direito real⁴³. Podemos decompô-lo em três subprincípios, relacionados com as características que a coisa deve possuir para poder ser objeto de um direito real, a saber: o da determinação (a coisa deve ser determinada e não genérica), o da atualidade (a coisa deve existir no momento da constituição ou da aquisição do direito) e o da autonomização ou da totalidade. É este último o que mais nos interessa.

Então, o princípio da totalidade estabelece que, para existir um direito real, ele terá que incidir sobre uma coisa autónoma, não podendo aquele ter como objeto apenas partes de uma coisa, nem podendo constituir-se em relação a coisas materialmente ligadas a outras.

Este princípio manifesta-se no direito de propriedade sobre imóveis, na medida em que sobre cada edifício incorporado no solo recai, regra geral, um único direito de propriedade, pertencente a um ou mais titulares, que abrange a construção, o solo em que ela está implementada e os terrenos que lhe servem de logradouro^{44/45}.

O regime da propriedade horizontal constitui uma das exceções a este princípio e suas manifestações, uma vez que permite, por um lado, que um direito real incida apenas sobre partes de uma coisa e, por outro, que sobre o mesmo edifício se constituam distintos direitos de propriedade, com diferentes titulares⁴⁶.

Para a grande maioria dos autores, esta particularidade é a “pedra de toque” do regime da propriedade horizontal. Como ficará patente, no nosso entendimento, a especialidade deste direito real não se cinge à derrogação do princípio da totalidade e ao facto de o seu objeto ser constituído por partes de um edifício.

Entendemos que a especialidade do objeto deste direito real é ainda maior e mais intensa do que os aspetos referidos. Não se trata apenas de um direito real cujo objeto não

⁴³ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, “Direitos Reais”, 8.ª edição, Almedina, Coimbra, 2019, p. 24

⁴⁴ Art. 204.º n.º 2

⁴⁵ SEIA, Jorge Alberto Aragão, “Propriedade Horizontal: Condóminos e Condomínios”, 2.ª edição revista e atualizada, Almedina, Coimbra, 2002, pp. 11 e 12; MESQUITA, Manuel Henrique, “A propriedade horizontal no Código Civil Português”, in Revista de Direito e Estudos Sociais, n.º 23, 1976, pp. 79 a 152, p. 148; LIMA, Pires de/ VARELA, Antunes, com a colaboração de Henrique Mesquita, “Código Civil Anotado, Vol. III”, *op. cit.*, p. 391; MAGALHÃES, Gonçalo Oliveira, “A Personalidade Judiciária do Condomínio e a sua Representação em Juízo”, in Revista Julgar, n.º 23, 2014, pp. 55 a 66, pp. 57 e ss.

⁴⁶ Ac. TRC, 07-04-2016, Sílvia Pires

é uma coisa total e unitariamente considerada, trata-se de um direito real cujo objeto é duplamente complexo, não só porque se trata, na realidade, de um conjunto incindível de coisas, mas também porque os direitos sobre elas incidentes são diferentes, proporcionando aos titulares tipos de domínio distintos sobre as partes do objeto de um mesmo direito.

Perceber exatamente qual o objeto da propriedade horizontal, ou seja, as coisas sobre as quais ele incide, será a questão que nos ocupará no próximo ponto, que nos permitirá explicar completamente o que ficou dito no parágrafo anterior.

Antes de avançarmos, convém esclarecer de forma mais desenvolvida o sentido que atribuímos à expressão “condomínio” no âmbito deste trabalho. Esta é uma palavra polissêmica, na medida em que, consoante a perspectiva e o intuito da sua utilização, ela pode adquirir diferentes significados⁴⁷. A utilização indiscriminada e sem clarificação conceptual deste termo não contribui, obviamente, para o esclarecimento das noções e explicações avançadas pelos autores ou decisores. Desde logo, esta pode ser utilizada no sentido objetivo e subjetivo.

Quando utilizada no primeiro desses sentidos, a expressão “condomínio” visa nomear a situação jurídica em que se encontra uma coisa (edifício) constituída em regime de propriedade horizontal. É, portanto, um sinónimo dos conceitos de propriedade horizontal que fomos avançando.

Pela proximidade das figuras, a expressão condomínio pode ser também utilizada para designar a situação jurídica de uma coisa detida em compropriedade. No entanto, como adverte *Gonçalo Oliveira Magalhães*⁴⁸, foi exatamente para distinguir as situações de propriedade horizontal das de simples comunhão ou contitularidade que o legislador recorreu ao conceito de condomínio.

Assim, no sentido objetivo, o condomínio deve ser entendido como a figura definidora em que uma coisa com estrutura unitária (edifício) pertence a vários contitulares, mas tendo cada um deles direitos privativos de natureza dominial sobre frações determinadas daquela⁴⁹. Este elemento final é o que distingue esta figura da situação de domínio sobre a coisa que caracteriza a compropriedade.

⁴⁷ Não tão usual e, por isso, não tão relevante é a utilização do termo condomínio para se referir às contribuições periódicas de cada condómino para as despesas comuns do edifício, cfr. FERNANDES, Luís A. Carvalho, “A natureza (...)”, *op. cit.*, p. 5, nota 12

⁴⁸ MAGALHÃES, Gonçalo Oliveira, *op. cit.*, p. 60

⁴⁹ MESQUITA, Manuel Henrique, “A propriedade (...)”, *op. cit.*, pp. 146 e 147

A expressão condomínio é também por vezes utilizada para se referir aos órgãos de administração das partes comuns do edifício, como nesta citação: “o condomínio destina-se a estabelecer disciplina nas relações entre os condóminos e ainda a protegê-los nas relações com terceiros”⁵⁰. Neste contexto, a expressão em análise parece referir-se à assembleia de condóminos e ao administrador enquanto órgãos do condomínio.

No entanto, no nosso trabalho, as referências ao “condomínio” são, na sua maioria, tendo em perspectiva a sua noção subjetiva⁵¹. Neste sentido, o condomínio deve ser entendido como o conjunto ou universo de condóminos, ou seja, o conjunto de pessoas (físicas ou jurídicas) que são titulares de um direito de propriedade horizontal sobre um mesmo prédio. Este conjunto de pessoas forma um grupo dotado de organização, mas desprovido de personalidade jurídica, como veremos.

Portanto, regra geral, é à coletividade formada pelos condóminos que nos referimos quando utilizamos a expressão “condomínio” no âmbito deste trabalho.

Sem prejuízo do que ficou dito, convém salientar que não concebemos o condomínio como uma mera soma dos sujeitos que o compõem. Ainda que não personalizado, o condomínio é legalmente encarado como um centro autónomo de imputação de relações jurídicas⁵², cuja vontade é diferente e autónoma da vontade individual dos condóminos, à qual aquela se sobrepõe. Esta autonomia é produto da conjugação dos critérios da quota da propriedade e do princípio maioritário, o que determina que os atos, quando legalmente formados, vinculem e sejam plenamente eficazes para todos os condóminos, mesmo os que não participem no processo de formação dessa vontade coletiva ou que não adiram à posição prevalecente. Ainda assim, não podemos perder de vista que a titularidade dos direitos nunca abandona a esfera jurídica dos condóminos, cingindo-se a organização do condomínio à regulação legal do modo do seu exercício⁵³.

2.4. Objeto da propriedade horizontal

De acordo com os defensores de concepções ecléticas (assim denominadas por conciliarem os contributos das teorias clássica⁵⁴ e personalista), os direitos reais podem ser caracterizados estruturalmente segundo uma vertente externa e uma vertente interna.

⁵⁰ PITÃO, José António França/ PITÃO, Gustavo França, *op. cit.*, p. 9

⁵¹ Afirmando ser nesta aceção que o legislador se refere ao condomínio nos arts. 1429.º-A do CC e 6.º al. e) do CPC, v. FERNANDES, Luís A. Carvalho, “A natureza (...)”, *op. cit.*, p. 5, nota 12

⁵² PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 178

⁵³ *Ibidem*, p. 177

⁵⁴ Como exemplo de autor moderno adepto desta teoria, v. MESQUITA, Manuel Henrique, “Obrigações Reais e Ónus Reais”, 3.ª reimpressão, Almedina, Coimbra, 2003, p. 54 e ss.

Na primeira dessas vertentes, o direito real é visto como o poder de excluir toda e qualquer pessoa de ingerir no respetivo objeto⁵⁵, desde que tal conduta seja compatível com o conteúdo desse direito. Na segunda, ele mais não é do que um poder direto e imediato sobre uma coisa⁵⁶. Estas conceções dominam a doutrina nacional⁵⁷.

Interessa-nos, sobretudo, a mencionada vertente interna, na medida em que pretendemos perceber qual é a coisa sobre a qual incide o direito real dos condóminos.

Sabemos que um direito de propriedade incidirá necessariamente sobre uma coisa corpórea, móvel ou imóvel^{58/59}.

Ora, uma coisa, para a lei, é tudo aquilo que pode ser objeto de relações jurídicas⁶⁰. No entanto, a doutrina, considerando manifestamente insuficiente a noção legal de coisa, tem vindo a desenvolver os requisitos que ela deve reunir para poder ser objeto de direitos reais. Assim, destacam-se as exigências normalmente apontadas: ela deve existir autónoma ou separadamente; ser certa e determinada no momento da constituição ou aquisição do direito⁶¹; poder ser objeto de apropriação exclusiva por alguém; conseguir satisfazer interesses ou necessidades humanas; ter carácter estático; e ser desprovida de personalidade jurídica.

No âmbito da propriedade horizontal, interessa-nos, sobretudo, a característica da autonomia e separação da coisa. Como vimos, o direito de propriedade horizontal consubstancia uma exceção a um princípio geral dos direitos reais, o da especialidade ou totalidade, o que permite que este direito real incida, não sobre uma coisa unitária, mas apenas sobre frações dela. No entanto, o requisito da autonomia não desaparece completamente, antes adquire uma particular natureza no âmbito da PH. Deixemos, contudo, o desenvolvimento desta questão para o ponto seguinte.

Verificados os requisitos legais que adiante visitaremos, é possível as frações de um edifício possuírem autonomia jurídica⁶² (além da autonomia física, que é, inclusive, requisito daquela).

Dos artigos 1414.º e 1415.º constam menções ao objeto do direito de propriedade horizontal. Neles, fixam-se as condições em que determinadas frações de um edifício

⁵⁵ FERNANDES, Luís A. Carvalho, “Lições de (...)”, *op. cit.*, p. 42

⁵⁶ *Ibidem*, p. 40; JANUÁRIO, Rui/ d’ ÁVILA, Filipe Lobo/ PINHEL, Luís de Andrade, *op. cit.*, p. 19

⁵⁷ DUARTE, Rui Pinto, *op. cit.*, p. 17

⁵⁸ Art. 1302.º CC

⁵⁹ Sobre o direito de propriedade, em geral, incidir ou não apenas sobre coisas incorpóreas, v. DUARTE, Rui Pinto, *op. cit.*, 2013, pp. 30 a 33.

⁶⁰ Art. 202.º CC

⁶¹ FERNANDES, Luís A. Carvalho, “Lições de (...)”, *op. cit.*, pp. 370 e 371

⁶² Ac. STJ, 21-01-2016, Tavares de Paiva

podem ser objeto de propriedade horizontal. A formulação destes preceitos manifesta, portanto, um foco nas designadas frações autónomas que integram o edifício.

Este elemento literal leva alguns autores a mencionarem apenas as frações que são detidas em regime de propriedade exclusiva pelos condóminos quando se referem ao objeto do direito de propriedade horizontal⁶³. A própria noção de propriedade horizontal avançada no Parecer da Câmara Corporativa⁶⁴ (“a propriedade horizontal é, por conseguinte, a propriedade exclusiva duma habitação integrada num edifício comum”) parece apontar nesse sentido, ainda que posteriormente se acrescente que “o objeto em que incide é misto - é constituído por uma habitação exclusiva, que é o principal, e por coisas comuns, que são o acessório”.

No entanto, o objeto do direito de propriedade horizontal, ou seja, a coisa sobre a qual incide esse direito, não se pode resumir às denominadas frações autónomas. Nem tampouco poderá proceder a configuração dos autores que defendem a existência de duas espécies de objetos⁶⁵.

Tais conceções não se afiguram razoáveis nem compatíveis com o regime jurídico da PH. Por um lado, a própria existência de frações autónomas pressupõe necessariamente a existência de partes comuns. Por outro lado, estes elementos são indissociáveis e incindíveis, formando um conjunto que se distingue da mera soma das partes, pelo que não teremos duas espécies de objetos, mas sim um objeto formado por um conjunto de coisas.

Assim, no nosso entender, englobando o direito de propriedade horizontal a propriedade exclusiva da fração autónoma e a compropriedade das partes comuns do edifício⁶⁶, o seu objeto-coisa terá que ser o conjunto (incindível) formado pela fração autónoma de cada condómino e pelas partes comuns do edifício^{67/68}. José Alberto González⁶⁹, aproveitando a terminologia francesa, designa de “lote” o objeto da PH, entendendo-se este como o conjunto indivisível composto por partes privativas e comuns.

⁶³ PARDAL, Francisco Rodrigues/ FONSECA, Manuel Baptista Dias da, *op. cit.*, p. 89; FERNANDES, Luís A. Carvalho, “Lições de (...)”, *op. cit.*, pp. 370 a 372; LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, “Direitos Reais”, *op. cit.*, p. 22, nota de rodapé 31

⁶⁴ Parecer n.º 30/VI, *cit.*

⁶⁵ JUSTO, António Santos, *op. cit.*, p. 338

⁶⁶ Art. 1420.º

⁶⁷ JANUÁRIO, Rui/ d'ÁVILA, Filipe Lobo/ PINHEL, Luís de Andrade, *op. cit.*, pp. 878 e ss.

⁶⁸ Referindo-se ao objeto do direito do condómino na propriedade horizontal como “a sua fração e não todo o prédio”, v. FERNANDES, Luís A. Carvalho, “Lições de (...)”, *op. cit.*, pp. 60 e 372

⁶⁹ GONZÁLEZ, José Alberto, “Código Civil Anotado, Volume IV, Direito das Coisas (artigos 1251.º a 1575.º)”, Quid Juris, 2011, pp. 342 e 343

Numa perspetiva global, a propriedade horizontal é o regime sob o qual um edifício é constituído, correspondendo ao somatório do conjunto de direitos individuais dos condóminos, pelo que o seu objeto abrange todo o edifício. Bem assim, o regime de propriedade horizontal aplica-se a todo o edifício constituído dessa forma, pois, como chama a atenção *Carvalho Fernandes*⁷⁰, “não podemos abstrair do facto de (o direito de cada condómino) ser apenas a particularização de um regime que respeita a um edifício com um estatuto específico”.

Quanto à especialidade do objeto deste direito real, concretizemos o que foi sendo dito. Referimos já que a doutrina identifica como a grande particularidade do direito de propriedade horizontal o seu objeto, ainda que de formas diferentes. Para uns, a principal característica distintiva apontada ao objeto da PH prende-se com o facto de ela incidir sobre frações de um mesmo prédio, relacionando-a com a derrogação do princípio da totalidade, como vimos. Para outros, o principal fator é a “ligação incindível entre a propriedade sobre uma fração autónoma de um edifício e a comunhão das restantes partes”⁷¹.

Tendemos a dar mais razão a esta última posição. No nosso entender, a grande particularidade do direito real da propriedade horizontal é, de facto, que ele tem como objeto um conjunto incindível de coisas, sobre as quais incidem direitos com conteúdos distintos. As referidas coisas são a fração autónoma de cada condómino e as partes comuns do edifício. Correspondem-lhes os direitos de propriedade exclusiva e de compropriedade, respetivamente.

Tomada posição quanto ao objeto do direito de propriedade horizontal, analisemos os requisitos estabelecidos no Código Civil para que o edifício possa ser constituído nesse regime.

As normas legais apenas estabelecem exigências materiais específicas relativamente a parte do objeto deste direito real, ou seja, às frações autónomas do edifício. Deprendemos assim, que as partes comuns apenas devem cumprir os requisitos gerais que vimos permitirem à coisa ser objeto de um direito real. Quanto a elas, o principal pressuposto é mesmo a existência, no sentido em que, a sua inexistência determina a impossibilidade de constituição do edifício neste regime.

Avancemos para os requisitos civis que se impõe ao prédio para que frações suas possam ser objeto de propriedade exclusiva de um condómino.

⁷⁰ FERNANDES, Luís A. Carvalho, “A situação (...)”, *op. cit.*

⁷¹ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 17

Assim, para um edifício ser constituído em PH, exige-se que as suas frações que pertençam a diferentes proprietários de forma exclusiva sejam “independentes”, “distintas e isoladas entre si” e possuam “uma saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública”⁷².

Começamos pelo último dos requisitos referidos. A necessidade de cada fração autónoma possuir uma saída própria para uma parte comum ou diretamente para a via pública não levanta grandes problemas interpretativos. Tradicionalmente, este requisito foi imposto por receio de que a propriedade horizontal se tornasse um fator de promiscuidade⁷³, conflituosidade ou litigiosidade entre os condóminos⁷⁴, o que seria altamente potenciado no caso de a saída de uma fração autónoma apenas poder ser realizada através da fração autónoma de outro condómino. O facto de estas frações serem partes de uma estrutura unitária (o edifício) implica a criação de especiais relações de interdependência entre os condóminos, o que condiciona o regime da PH. Este requisito visa limitar esse aspeto e evitar que se crie uma dependência insustentável.

A par disto, exige-se que essas frações sejam “distintas e isoladas entre si”, além de “independentes”. Estes dois requisitos não devem ser confundidos⁷⁵. O primeiro é uma manifestação do princípio da autonomia da “coisa”. A sua previsão no seio da PH justifica-se pela particularidade (já abordada) de se tratar de um direito que incide sobre partes de uma coisa que, regra geral, constituiria uma estrutura unitária e seria objeto de um único direito de propriedade. Não deve, portanto, ser confundido com a independência que, por sua vez, está intimamente ligado com o fim a que se destina cada fração autónoma. Exige-se que a fração reúna condições suficientes e adequadas para satisfazer integralmente as finalidades que visa, não dependendo de outras frações para tal.

Cumpridos estes requisitos, claramente mais exigentes para uma parte do objeto do direito de PH do que para a outra, o edifício poderá ser constituído em propriedade horizontal, por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário⁷⁶.

⁷² Art. 1415.º

⁷³ Parece-nos que a expressão deve ser entendida no sentido de desordem, convivência confusa entre as pessoas; não deve implicar uma valoração moral dos comportamentos das pessoas.

⁷⁴ Preâmbulo do DL n.º 40333

⁷⁵ JANUÁRIO, Rui/ d'ÁVILA, Filipe Lobo/ PINHEL, Luís de Andrade, *op. cit.*, pp. 864 e ss.

⁷⁶ Art. 1417.º

2.5. Carácter das Partes Comuns

A formulação dos artigos 1414.º e 1415.º e a própria génese da propriedade horizontal levam muitos autores a defender o carácter instrumental ou acessório das partes comuns face às frações autónomas, principalmente numa perspetiva funcional de aquelas permitirem o gozo destas^{77/78}. Na base desta posição estão duas ideias principais. A ideia de que a propriedade horizontal serve o principal propósito de possibilitar a propriedade exclusiva de frações de prédios e a de que as partes comuns visam apenas permitir a subsistência, utilização e circulação no edifício, existindo unicamente para garantir a funcionalidade das frações autónomas e do edifício.

Para uma parte da doutrina⁷⁹, a acessoriedade das partes comuns em relação as frações autónomas é, *inclusive*, um dos fatores que imprime um carácter particular à figura da propriedade horizontal⁸⁰.

Por oposição, hodiernamente, existem autores⁸¹ que defendem encontrar-se ultrapassada esta conceção, defendendo que a relação entre as partes comuns e as frações autónomas é de complementaridade, encontrando-se num plano de igualdade. Subscrevemos parcialmente este entendimento, baseando-nos essencialmente na perceção empírica de transformação do elenco das partes usualmente comuns nos condomínios. Assim, tem-se verificado cada vez mais que a opção habitacional das pessoas recai sobre condomínios pela possibilidade de aceder a instalações ou equipamentos que não seriam viáveis numa propriedade exclusiva. Falamos, a título de exemplo, de ginásios, salões de festas e piscinas. Bens deste tipo representam um investimento avultado em habitações singulares e tornam-se acessíveis, via condominial, a uma parte da população de classe média alta. Trata-se de partes presuntivamente comuns, uma vez que são coisas, regra geral, não afetadas ao uso exclusivo de um condómino⁸².

Assim, atualmente, a construção e existência de algumas partes comuns não se prendem com a necessidade de assegurar a funcionalidade do edifício, mas sim com a pretensão dos condóminos de obter melhores condições de comodidade e/ou segurança.

⁷⁷ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 96 e nota 199; JANUÁRIO, Rui/ d'ÁVILA, Filipe Lobo/ PINHEL, Luís de Andrade, *op. cit.*, p. 861 e 879

⁷⁸ Ac. STJ, 12-10-2017, Maria dos Prazeres Pizarro Beleza

⁷⁹ Por todos, LIMA, Pires de/ VARELA, Antunes, com a colaboração de Henrique Mesquita, “Código Civil Anotado, Vol. III”, *op. cit.*

⁸⁰ O art. 10.º do DL n.º 40333 mencionava expressamente o carácter acessório do direito de propriedade das partes comuns.

⁸¹ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, pp. 96 e 97

⁸² Art. 1421.º n.º 2 al. e)

Pelo exposto, elas não podem ser consideradas acessórias face às frações autónomas, assumindo em relação a elas um papel complementar.

No entanto, devemos ter em conta que a realidade que ficou retratada é, provavelmente, ainda uma tendência ténue, restrita a uma classe social que não corresponde à maioria da população e a um número de prédios que está longe de corresponder à maioria. É, portanto, no nosso entender, precoce considerar alterações ao regime da propriedade horizontal pela alteração da conceção do carácter das partes normalmente comuns num edifício constituído neste regime.

Ainda assim, pensamos ser já possível extrair desta alteração da realidade a conclusão de que algumas das partes comuns que integram os edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal não são acessórias face às frações autónomas do mesmo, na medida em que não se cingem a permitir a funcionalidade e o acesso a estas. Antes possuem uma autonomia finalística, no sentido em que visam satisfazer necessidades e ou interesses diversos dos condóminos, que lhes permite assumir um papel ou carácter complementar face àquelas frações, no seio da propriedade horizontal. Isto terá, na nossa opinião, consequências práticas no regime aplicável aos contratos e relações do condomínio cujo objeto se relacione com essas partes comuns, como veremos adiante.

2.6. Órgãos de administração das partes comuns

Um ponto especialmente rico e decisivo do regime da propriedade horizontal é a distinção entre partes próprias e partes comuns. Depende da qualificação de uma parte do prédio como própria ou comum a sua subordinação a regimes diferentes, nomeadamente no que respeita aos poderes da sua administração e à responsabilidade pelas despesas necessárias à sua conservação e fruição⁸³. Ainda assim, não nos deteremos neste ponto, não só por estar amplamente desenvolvido na doutrina e jurisprudência, mas principalmente por não possuímos o tempo e o espaço necessários para tal.

Essencial no âmbito desta dissertação e do regime da propriedade horizontal é a consideração basilar de que os órgãos de administração do condomínio veem esgotados os seus poderes de administração no que respeita às partes do edifício que se considerem comuns (1430.º)^{84/85}.

⁸³ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 18

⁸⁴ Passinhas, Sandra, *op. cit.*, pp. 338 e 339; SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, pp. 205 a 208; LIMA, Pires de/ VARELA, Antunes, com a colaboração de Henrique Mesquita, “Código Civil Anotado, Vol. III”, *op. cit.*, pp. 455 e 456

⁸⁵ FERNANDES, Luís A. Carvalho, “Lições de (...)”, *op. cit.*, p. 392: “No entanto, não deixa de ser curioso que a lei aproveite a existência da assembleia de condomínio para lhe conferir poderes para intervir em

A organização do condomínio é, então, institucionalizada em dois órgãos.

A assembleia de condôminos consiste no órgão deliberativo do condomínio, no qual os condôminos têm um número de votos proporcional ao valor da sua fração, expresso no título constitutivo da propriedade horizontal, nos termos do artigo 1418.º.

Por seu turno, o administrador do condomínio é o órgão executivo, cabendo-lhe executar as deliberações da assembleia de condôminos em tudo quanto respeite à administração das partes comuns do edifício.

Na esfera da competência do administrador, interessa-nos sobretudo a representação do condomínio em juízo, nos termos do artigo 1437.º. Epigrafado como “legitimidade do administrador”, este artigo atribui ao administrador a capacidade para representar o condomínio em ações propostas por este contra um condômino ou contra terceiro, desde que o faça no âmbito das funções conferidas pelo artigo 1436.º ou mediante autorização da assembleia. Quando o demandado é o condomínio, clarifica o n.º 2 que o pode ser na pessoa do administrador, enquanto representante do condomínio.

É esta a leitura correta a fazer do supracitado artigo, não se tratando neste campo da legitimidade *ad causam*, ou seja, do direto interesse em agir, nas palavras do CPC⁸⁶. Trata-se apenas de regular a legitimidade processual do condomínio, a quem foi atribuída personalidade judiciária. A atuação do administrador regulada pelo art. 1437.º cinge-se ao suprimento da incapacidade judiciária do condomínio, ou seja, a sua insusceptibilidade de estar, por si, em juízo.

Neste ponto, interessa-nos constatar que o exercício dos direitos legalmente conferidos ao adquirente de bens e serviços (nomeadamente o dono da obra) para reagir aos defeitos neles detetados se inserem no poder de administração das coisas, o qual abrange os atos de conservação⁸⁷. A constituição de um edifício em propriedade horizontal levanta questões interessantes nesta matéria. É que o titular dos poderes de administração varia consoante as partes do edifício. Daqui decorre que a legitimidade para exercer os direitos no caso de defeitos detetados depende igualmente da parte do edifício ou do bem em que ele se manifesta.

matérias de interesse geral do condomínio, como a autorização de determinadas obras (art. 1422.º n.º 3), da alteração do uso das frações (art. 1422.º n.º 4) e divisão de frações (art. 1422.º-A n.º 3)”.

⁸⁶ Art. 30.º n.º 1 CPC; AMARAL, Jorge Augusto Pais de, “Direito Processual Civil”, 14.ª edição, Almedina, Coimbra, 2018, pp. 121 e ss.

⁸⁷ MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 194, cuja análise se cinge aos contratos de empreitada, mas que aqui se estende a outros contratos que integram o âmbito objetivo do nosso trabalho

Concretizando, os condóminos têm o poder de administrar (de forma exclusiva) as suas frações autónomas, enquanto o direito de administração das partes comuns pertence aos órgãos do condomínio, *maxime* à assembleia. Daqui deriva que, existindo um defeito nas frações autónomas, apenas o seu proprietário tem legitimidade para exercer junto do empreiteiro os direitos legalmente consagrados^{88/89}. Já se os defeitos se manifestarem nas partes comuns do edifício, a legitimidade para o exercício desses direitos será, em princípio, do condomínio, competindo à assembleia deliberar qual o direito a exercer e a oportunidade do seu exercício e ao administrador executar o que nela ficar decidido. Não é, no entanto, assim tão simples. É que, alguns dos direitos legalmente previstos para fazer face a defeitos detetados nas obras jogam mal com o estatuto de um edifício constituído em propriedade horizontal. Como vimos, a contitularidade do direito de propriedade das partes comuns por parte dos condóminos resulta forçosamente de contratos celebrados individualmente pelos condóminos com o empreiteiro/vendedor das frações. Ora, os direitos de resolução do contrato e redução do preço, pela sua natureza, só podem ser exercidos individualmente por cada condómino, na medida em que apenas eles são partes nos contratos que se pretendem ver afetados. Nas palavras de *Cura Mariano*⁹⁰, “os direitos de eliminação dos defeitos e de realização de nova obra [...] pressupõem o exercício de um poder de administração, e os direitos de redução do preço e resolução do contrato (pressupõem) a posição de comprador no contrato de compra e venda das frações autónomas”⁹¹. Quanto à indemnização, defende o mesmo autor que a legitimidade para a requerer dependerá dos danos que ela vise ressarcir. Alguns arestos já se pronunciaram no sentido da impossibilidade de o condomínio peticionar indemnizações por danos não patrimoniais⁹².

2.7. Condomínio em juízo

O condomínio, enquanto universo de condóminos, carece de personalidade jurídica, conceito que se define pela suscetibilidade de ser titular de direitos e obrigações⁹³. Como,

⁸⁸ SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, pp. 11 e 12; MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 194

⁸⁹ Ac. TRP, 09-12-2010, Deolinda Varão; Ac. TRL, 11-03-2014, Graça Amaral; Ac. TRC, 01-07-2014, Fonte Ramos

⁹⁰ MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 195

⁹¹ A anotação é feita tendo por referência os direitos consagrados pelo CC ao dono da obra, mas valerá, *mutatis mutandis*, para os direitos conferidos ao dono da obra consumidor pelo DL n.º 67/2003 e pela LDC

⁹² Ac. TRL, 12-10-2010, Luís Espírito Santo

⁹³ ANDRADE, Manuel de, “Teoria Geral da Relação Jurídica, I”, reimpressão, Almedina, Coimbra, 1997, pp. 29 e ss.; ASCENSÃO, Oliveira, “Direito Civil - Teoria Geral, I”, 2.ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2000, p. 39; PINTO, Carlos Alberto da Mota, “Teoria Geral do Direito Civil”, 2.ª reimpressão da 4.ª edição, por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra Editora, Coimbra, 2012, pp. 193 e ss.

regra geral, a personalidade judiciária acompanha aquela⁹⁴, o condomínio não poderia ser parte processual, nos termos do artigo 11.º do CPC.

No entanto, ele beneficia de uma cláusula de extensão de personalidade judiciária, nos termos do artigo 12.º do CPC. Isto porque, ainda que não dotado de personalidade, o grupo de condóminos é um centro de imputação autónomo de efeitos jurídicos, na medida em que as situações relativas às partes comuns afetam o grupo como um todo, e não apenas os condóminos individualmente considerados. Genericamente, a *ratio* da figura de extensão da personalidade judiciária é a “necessidade de atender a realidades que decorrem da vida corrente e que ficariam a descoberto se não houvesse tal desvio, dificultando seriamente o exercício de determinados direitos de terceiros ou a tutela dos interesses centrados nessas entidades carecidas de personalidade jurídica”⁹⁵. Em relação ao condomínio, ela passou a estar prevista expressamente em 1995⁹⁶, mas já antes vários autores defendiam a inclusão do condomínio na categoria património autónomo⁹⁷.

Nos termos da lei, devemos ter presente que a personalidade judiciária do condomínio está limitada “às ações que se inserem no âmbito dos poderes do administrador”. Parece-nos que a expressão “poderes do administrador” não abrangerá apenas as ações relativas às suas “funções”, previstas no artigo 1436.º, mas também aquelas em que o administrador representa o condomínio mediante autorização expressa da assembleia, nos termos da última parte do n.º 1 do artigo 1437.º.

Convém assinalar que, obviamente, a assembleia apenas poderá autorizar a sua representação em juízo pelo administrador nas ações inseridas no âmbito da sua competência, que, nos termos do artigo 1431.º, é a administração das partes comuns.

O artigo 1437.º, na epígrafe do qual se lê “legitimidade do administrador”, convoca especiais cautelas quanto à interpretação do seu sentido e alcance.

À primeira leitura, o preceito parece regular a ação em juízo do administrador em substituição do condomínio, ou seja, a possibilidade de aquele ser parte num processo judicial. Regular-se-ia, nesse caso, a legitimidade ativa, tanto para demandar condóminos como terceiros (n.º 1), e passiva, no que respeita às ações respeitantes às partes comuns (n.º 2). No entanto, é hoje pacífico na doutrina e jurisprudência que o que se encontra regulado nesse artigo não é a legitimidade substancial do administrador, como

⁹⁴ Sobre o critério da coincidência, v. SOUSA, Miguel Teixeira de, “Estudos sobre o Novo Processo Civil”, 2.ª edição, Lex, Lisboa, 1997, p. 136 e ss.

⁹⁵ MAGALHÃES, Gonçalo Oliveira, *op. cit.*, p. 57

⁹⁶ DL n.º 329-A/95, de 12 de dezembro

⁹⁷ MAGALHÃES, Gonçalo Oliveira, *op. cit.*, p. 57, nota 8

configurada nos artigos 30.º e ss. do CPC, ou seja, o “interesse em agir”, mas sim a legitimidade processual/formal, no sentido de capacidade de representação, enquanto forma de suprimimento da incapacidade judiciária do condomínio^{98/99}.

Entendida a legitimidade como o interesse na procedência da ação (no caso do autor) ou da sua improcedência (no caso do réu), facilmente se percebe que o preenchimento deste pressuposto processual apenas se poderá aferir em concreto e não abstratamente. Além disso, esta é uma questão que nem se colocará em relação ao administrador, na medida em que este age em juízo por conta do condomínio, enquanto seu órgão executivo e, portanto, necessariamente no interesse dos representados, os condóminos. O condomínio é que é parte das relações jurídicas relativas às partes comuns e não o administrador, sendo em relação àquele e não a este que deve ser aferido o preenchimento do pressuposto da legitimidade como configurada nos artigos 30.º e ss. do CPC, ou seja, o interesse na procedência (caso seja o autor) ou na improcedência (caso seja réu) da ação.

A configuração deste regime assenta numa lógica de necessidade de simplificação das relações entre o grupo de condóminos (condomínio) e terceiros, ou até algum dos condóminos, em que uma das partes pretenda fazer valer em juízo pretensões respeitantes às partes comuns, de que aqueles são comproprietários^{100/101}.

Em alternativa a tal autorização, os condóminos poderão exercer os seus direitos conjuntamente, ou seja, em litisconsórcio necessário¹⁰². Ainda que esta solução seja relativamente pacífica¹⁰³, a sua fundamentação varia na jurisprudência. Como sabemos, o litisconsórcio necessário poderá ser determinado pela lei (legal), pelo contrato (convencional), ou pela própria natureza da relação jurídica¹⁰⁴. Ora, seja por determinação legal, isto é, pela aplicação subsidiária da regra do exercício conjunto dos direitos pelos comproprietários, nos termos do n.º 1 do art. 1405.º *ex vi* art. 1420.º¹⁰⁵, seja por decorrência da natureza da relação jurídica em causa¹⁰⁶, entendemos que o exercício dos direitos dos condóminos ante terceiros é necessariamente conjunto e simultâneo. De

⁹⁸ Ac. TRC, 27-01-2015, Isabel Silva

⁹⁹ SOUSA, Miguel Teixeira de, “Estudos sobre (...)”, *op. cit.*, p. 140 e ss.

¹⁰⁰ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 343

¹⁰¹ Ac. TRP, 10-11-2015, Rodrigues Pires; Ac. TRG, 07-12-2017, Maria Purificação Carvalho

¹⁰² Ac. STJ, 04-10-2007, Santos Bernardino

¹⁰³ Em sentido contrário, defendendo que os condóminos têm legitimidade para exercer direitos relativos às partes comuns do edifício, v. PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, pp. 320 e 321; Ac. TRE, 17-01-2008, Manuel Marques

¹⁰⁴ AMARAL, Jorge Augusto Pais de, *op. cit.*, pp. 127 e ss.

¹⁰⁵ Ac. TRP, 08-03-2005, Mário Cruz; Ac. TRP, 09-12-2010, Deolinda Varão

¹⁰⁶ Ac. TRP, 11-05-2010, Ana Lucinda Cabral; Ac. TRG, 15-12-2016, Carvalho Guerra

facto, nas palavras de *João Cura Mariano*¹⁰⁷, “não se vislumbra qualquer impedimento a que esses direitos possam ser exercidos em conjunto pela totalidade dos condóminos, dispensando-se a existência de deliberação da assembleia [...] e a intervenção do administrador”. Quer isto dizer que, fora do âmbito das funções do administrador, previstas no artigo 1436.º, as ações relativas às partes comuns do edifício podem ser propostas por aquele, em representação do condomínio, mediante autorização da assembleia, ou pelos condóminos, atuando em juízo em nome próprio^{108/109}.

Sendo o âmbito do nosso trabalho o regime de exercício dos direitos do universo dos condóminos relativos às partes comuns do edifício, a questão mais interessante neste ponto parece ser a interpretação da alínea f) do artigo 1436.º. Discute-se, neste âmbito, o sentido e extensão da expressão “atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns”, inscrita naquele preceito.

Por um lado, poder-se-á defender uma interpretação restritiva do preceito, segundo a qual os atos conservatórios abrangem apenas as ações possessórias e atos tendentes a produzir a interrupção dos prazos de prescrição ou de usucapião, nada resolvendo em definitivo¹¹⁰.

Por oposição, poder-se-á defender uma interpretação extensiva do preceito em análise¹¹¹, entendendo, nomeadamente, que o administrador pode propor uma ação para obter o ressarcimento de eventuais danos causados às partes comuns do edifício condominial.

A jurisprudência não tem seguido uma orientação unânime quanto a esta questão¹¹².

Salvo melhor opinião, entendemos que este tipo de ações não cabe na previsão legal das funções do administrador, nomeadamente no âmbito da alínea em análise. Parece-nos que os defensores da perspetiva contrária partem de uma ideia que não encontra suficiente sustento na lei, na medida em que ao administrador são acometidas determinadas funções, no âmbito das quais a representação em juízo pelo administrador não carece de autorização da assembleia de condóminos. Fora desse elenco legal, os poderes de

¹⁰⁷ MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 198

¹⁰⁸ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 338

¹⁰⁹ Ac. TRL, 05-06-2008, Arnaldo Silva

¹¹⁰ SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 207

¹¹¹ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 320

¹¹² Em sentido favorável à possibilidade de o administrador propor uma ação definitiva contra o empreiteiro por defeitos detetados nas partes comuns, sem necessidade de autorização da assembleia: Ac. TRP, 26-06-2006, Pinto Ferreira; no sentido de carecer de tal autorização: Ac. STJ, 04-10-2007, Santos Bernardino; Ac. TRE, 17-03-2010, Tavares de Paiva; Ac. TRP, 09-12-2010, Deolinda Varão e Ac. TRP, 13-07-2011, Soares de Oliveira

representação do administrador dependem dessa autorização, sob pena de ser considerada irregular¹¹³. Assim, não se tratando as ações que pretendem a solução definitiva de um litígio de um ato de conservação de direitos, a capacidade de representação do administrador não as poderá abranger, salvo mediante autorização da assembleia. Esta solução é a mais coerente com a alternativa que resulta do regime legal em análise, que se consubstancia na possibilidade de os condóminos proporem, em conjunto, uma ação deste tipo. Inclusivamente, esta parece ser a solução mais consentânea com o espírito da lei, na medida em que a proposição de uma ação judicial, quando não urgente, implica uma cuidada ponderação, nomeadamente quanto à escolha de mandatário judicial, ao interesse e oportunidade de uma disputa judicial com o empreiteiro em causa, entre outros aspetos. Esta ponderação não terá igual importância face a situações urgentes, nas quais se exija uma atuação célere para garantir a conservação de um direito, daqui que o poder de representação do administrador decorra da própria lei.

Retomando, na perspetiva adotada, o artigo 1437.º é a concretização do preceito processual que determina a representação em juízo das entidades que carecem de capacidade judiciária¹¹⁴. É que o condomínio, apesar da cláusula de extensão da personalidade judiciária de que beneficia, continua a não ter capacidade judiciária, ou seja, não pode estar *per si* em juízo. Como forma de suprir esta incapacidade, a lei “elege” como representante o seu administrador. Assim, apesar de a legitimidade substancial pertencer ao condomínio enquanto ente dotado de personalidade judiciária, a sua atuação em juízo faz-se por intermédio da representação pelo administrador do condomínio.

Nos casos em que o autor seja o condomínio, enquanto universo de condóminos, deve, então, ser representado pelo seu administrador. Ainda que seja o condomínio o titular de qualquer relação jurídica relativa às partes comuns do prédio, ou seja, ainda que sejam os condóminos, no seu conjunto e na proporção das respetivas quotas, os titulares dos direitos quanto às partes comuns do prédio¹¹⁵, o modo de exercício desses direitos é obrigatoriamente conjunto, nos termos da lei.

A conclusão que pretendemos retirar de tudo o exposto neste ponto é que o exercício dos direitos dos condóminos relativos às partes comuns do edifício será necessariamente

¹¹³ MAGALHÃES, Gonçalo Oliveira, *op. cit.*, p. 66

¹¹⁴ Art. 26.º CPC

¹¹⁵ Ac. TRC, 27-01-2015, Isabel Silva

conjunto^{116/117}. Seja por via do administrador, representando em juízo o condomínio, seja pela atuação conjunta, em nome próprio e em litisconsórcio necessário, do próprio universo de condôminos, o certo é que um condômino não pode, individualmente, exercer os seus direitos em face de vícios, defeitos ou desconformidades detetadas nas partes comuns. Por um lado, como já referiu expressamente o STJ¹¹⁸, “se assim não fosse, qualquer condômino, vendo naufragar uma ação desse tipo (obrigacional) intentada por outro condômino, poderia vir a insistir com idêntica pretensão contra o mesmo réu, dado que não estaria vinculado ao caso julgado, o que poderia criar uma situação de inúmeras ações tendentes à obtenção do mesmo objetivo”. Por outro lado, este parece ser o entendimento mais condizente com o regime da propriedade horizontal, na medida em que aos condôminos só é permitida a realização de reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns em caso de falta ou impedimento do administrador^{119/120/121}. Ora, se mesmo numa situação marcada pela urgência e indispensabilidade da reparação a iniciativa individual dos condôminos está limitada aos casos de “indisponibilidade” do administrador para a levar a cabo, por maioria de razão, não poderá um condômino sozinho agir judicialmente, uma vez que esta atuação em juízo carece de uma ponderação muito mais cuidada, que deve e tem de envolver todos os condôminos. Contudo, não é demais reiterar que este regime de exercício dos direitos na propriedade horizontal em nada influencia a titularidade desses mesmos direitos, que se mantêm na esfera jurídica dos condôminos.

Tal conclusão influenciará de forma determinante as considerações que avançaremos posteriormente no tocante ao cerne do presente estudo, ou seja, a aplicabilidade das normas de direito do consumo às relações jurídicas do universo dos condôminos.

¹¹⁶ Defendendo que os condôminos têm legitimidade para exercer direitos relativos às partes comuns do edifício, v. PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, pp. 320 e 321

¹¹⁷ Ac. TRC, 15-02-2005, Cardoso de Albuquerque; Ac. TRE, 21-02-2013, Maria Alexandra Moura Santos

¹¹⁸ Ac. STJ, 06-02-2007, Moreira Camilo

¹¹⁹ Art. 1427.º

¹²⁰ Segundo a doutrina e jurisprudência hoje largamente maioritárias, tem sido entendido que o preceituado nos n.ºs 2 a 4 do citado artigo 1422.º respeita apenas ao exercício dos direitos sobre as frações autónomas, não obstante a referência feita no n.º 1 deste artigo às partes comuns. Neste sentido, v. Pires de Lima e Antunes Varela, “Código Civil Anotado, Vol. III”, *op. cit.*, pp. 425; SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 97 e ss.; Sandra Passinhas, *op. cit.*, pp. 121 e ss.

¹²¹ Ac. TRP 25-10-2005, Alberto Sobrinho; Ac. STJ 22-02-2017, Tomé Gomes

3. Génese e Fundamentos do Direito do Consumo

A segunda metade do século XX foi marcada pelo início de uma era que se prolonga até hoje: a era do consumo. Vivemos numa sociedade cujo primeiro qualificativo em que pensamos é exatamente referente ao ato de consumir¹²². Caracterizado pela massificação das trocas e das plataformas em que podem ocorrer, pela impessoalidade dos mercados, pela proliferação das relações de consumo transnacionais, pela existência de milhares de alternativas para produtos do mesmo tipo, pela sofisticação e agressividade das técnicas de marketing utilizadas pelos comerciantes¹²³, pela inexistência de prévia negociação entre as partes e pela padronização dos clausulados contratuais, o consumo de hoje é realizado sob um desequilíbrio muito maior do que acontecia no tempo em que essas trocas eram pontuais, pessoais e diretas, realizadas pessoalmente e entre partes com semelhante poder negocial¹²⁴. O fácil e rápido acesso aos produtos de que necessitamos não é subestimável¹²⁵, mas o reverso da medalha tem de ser ponderado e obriga o legislador a repor algum equilíbrio em benefício do consumidor, parte débil¹²⁶ perante o poderio cada vez maior dos comerciantes, seja a nível económico e organizacional ou quanto ao conhecimento das necessidades e fragilidades dos potenciais compradores.

Como é natural, o Direito procurou (e procura, a cada dia) adaptar-se a esta evolução. O surgimento das primeiras normas de direito do consumo em Portugal dá-se no início da década de 80 do século passado, com a aprovação da primeira Lei de Defesa do Consumidor¹²⁷ e a primeira revisão constitucional¹²⁸. Importa também referir a tentativa

¹²² A expressão “sociedade de consumo”, além do uso corrente, é empregue, por exemplo, in MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 233 e ANTUNES, José Engrácia, “Direito do Consumo”, Almedina, Coimbra, 2019, pp. 11 e ss.

¹²³ Sobre as vulnerabilidades dos consumidores na tomada de decisão e as técnicas utilizadas pelos comerciantes para as aproveitar, v. GARRET, João Almeida, “O conceito de «influência indevida» e a liberdade de contratar”, in *Revista Portuguesa de Direito do Consumo*, n.º 51, 2007; RAMOS, Miguel Vieira, “Psicologia e Direito do Consumo: a Proteção do Consumidor face aos Efeitos das Modernas Práticas Comerciais”, 2018

¹²⁴ CALDAS, Luís Miguel Simão da Silva, “Direito à Informação no Âmbito do Direito do Consumo: o caso específico das Cláusulas Contratuais Gerais”, in *Revista Julgar*, n.º 21, 2013, pp. 203 a 225, pp. 204 e 205

¹²⁵ LARCHER, Sara, “Contratos Celebrados através da Internet: Garantias dos Consumidores contra Vícios na Compra e Venda de Bens de Consumo”, in *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, vol. II, 2005, pp. 141 a 246, p. 142, refere-se ao facto de os “compradores, sem saírem de casa poderem adquirir todo o tipo de bens ou serviços com um simples “clique” do rato do computador”

¹²⁶ Por todos, MONTEIRO, António Pinto, “Do Direito do consumo ao Código do consumidor”, *Estudos de Direito de consumidor*, n.º 1, 1999, pp. 201 a 214, p. 210

¹²⁷ Lei n.º 29/81, de 22 de agosto

¹²⁸ Lei n.º 1/82, de 30 de setembro

gorada de aprovação de um Código de Consumidor, cujo anteprojeto¹²⁹ chegou a ser elaborado e amplamente discutido na doutrina. Esse documento, elaborado por uma comissão presidida por *António Pinto Monteiro*, não escapou a dura críticas¹³⁰. Mesmo assim, e apesar da não aprovação, as suas disposições geram ainda confusão na doutrina e conduzem a posições que não encontram sustento na atual redação legal, como veremos.

Não é, no entanto, este o espaço indicado para desenvolvermos com detalhe as alterações socioeconómicas verificadas nas últimas décadas, nem para percorrermos historicamente a evolução legislativa. Serviu o que ficou dito essencialmente para enquadrar os fundamentos axiológicos que marcam geneticamente o direito do consumo.

O primeiro e principal fundamento do direito do consumo é, então, a necessidade de proteção da parte mais fraca numa relação contratual estabelecida entre um profissional e um consumidor^{131/132}. Parte-se da ideia de que o contraente que atua no âmbito da sua atividade profissional possui maior preparação e mais informação técnica e jurídica no que respeita ao negócio do que aquele que contrata em âmbito alheio à sua profissão. Essa superioridade poderá passar também por uma maior capacidade financeira ou organizacional do primeiro. Ora, as normas gerais do direito civil que regulam as relações contratuais não foram pensadas para se aplicar a relações tão desequilibradas, antes estando imbuídas num espírito de liberdade e igualdade assente no primado da autonomia privada¹³³. Assim, a vasta maioria das normas de direito do consumo visam proteger o “David” do “Golias”¹³⁴, restaurando o equilíbrio que deve pautar as relações contratuais

¹²⁹ Código do Consumidor - Anteprojeto, Ministério da Economia e da Inovação, Lisboa, 2006

¹³⁰ ASCENSÃO, José Oliveira, “O Anteprojeto do Código do Consumidor e a Publicidade”, in Estudos do Instituto de Direito do Consumo, Vol. III, 2006, pp. 7 a 36; CORDEIRO, António Menezes, “O Anteprojeto de Código de Consumidor”, in O Direito, Ano 138.º, vol. IV, 2006, pp. 685 a 715, p. 695; LIZ, Jorge Pegado, “Um Código do Consumidor, Para os Consumidores ou Nem uma Coisa Nem Outra?”, in Revista Portuguesa de Direito do Consumo, n.º 49, 2007, pp. 41 a 54, p. 47; ASCENSÃO, José de Oliveira, “Direito Civil e Direito do Consumidor”, in Themis – Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Edição Especial – Código Civil Português (Evolução e Perspetivas Atuais), 2008, pp. 163 a 182, p. 178

¹³¹ ALMEIDA, Carlos Ferreira de, “Os Direitos dos Consumidores”, Almedina, Coimbra, 1982, pp. 11 e ss. e 223 e ss.; LIZ, Jorge Pegado, “Introdução ao Direito e à Política do Consumo”, Notícias, Lisboa, 1999; RODRIGUES, José Cunha, “As Novas Fronteiras dos Problemas de Consumo”, in Estudos de Direito do Consumidor, n.º 1, 1999, pp. 45 a 67, p. 49, refere que, além do desequilíbrio de poder económico entre as partes, que o direito conhecia, este “interessa-se agora por um fenómeno mais complexo, baseado numa relação de domínio em que a função de certas categorias jurídicas ou económicas corre o risco de ser desviada”, apontando o exemplo das grandes superfícies, que “geram um volume de transações que pode conduzir a que interesse não resulte do lucro mas de aplicações financeiras realizadas com disponibilidades de caixa”; CORDEIRO, António Menezes, “Da Natureza Civil do Direito do Consumo”, in O Direito, Ano 136.º, IV, 2004, pp. 605 a 640

¹³² TJUE, 20-01-2005, Ac. Gruber; TJUE, 20-01-2005, Ac. Engler; TJUE, 14-03-2013, Ac. Česká spořitelna, a.s.

¹³³ ANTUNES, José Engrácia, “Direito do Consumo”, *op. cit.*, p. 26

¹³⁴ *Ibidem*, p. 11

e que inexistem naquelas que contrapõe um profissional a um consumidor. Como refere expressivamente *José Engrácia Antunes*¹³⁵, “a razão de ser fundamental desta tutela dos consumidores radica nas *insuficiências patenteadas pela ordem jurídica tradicional e pelo modelo económico liberal para fazerem face ao desequilíbrio das relações de força entre os protagonistas do circuito económico* nas modernas sociedades de consumo”.

De notar que os mencionados fatores assumem, na letra da lei, a forma de presunção inilidível, uma vez que o conceito de consumidor adotado nos mais variados diplomas prescinde da verificação concreta de tais disparidades entre as partes. Não se afasta a aplicação do direito do consumo a uma relação jurídica na qual a pessoa que integre o conceito de consumidor não seja menos preparada, menos informada técnica ou juridicamente ou não tenha menos capacidade financeira ou organizacional do que a pessoa que integre o conceito de profissional. Veremos no próximo ponto o que exige a lei para a qualificação de uma pessoa como consumidor.

A doutrina avança ainda outro fundamento axiológico para a existência das normas de direito do consumo: a proteção do mercado e a estimulação do crescimento económico^{136/137}. A lógica é a seguinte: por via do reforço da confiança dos consumidores, encorajá-los a consumir, ou seja, a adquirir bens e serviços, o que conduzirá necessariamente à estimulação da economia. É também pela existência deste fundamento complementar deste conjunto de normas que muitos autores preferem a designação de “direito do consumo” a “direito do consumidor” ou “direito de defesa dos consumidores”, no que se refere a este ramo jurídico cuja autonomia ainda se discute¹³⁸.

De facto, tendo como premissa que o incentivo ao consumo é uma das políticas adotadas no sentido de promover o crescimento económico, o reforço da confiança dos consumidores no mercado é uma medida importante.

Pelo exposto, percebe-se a necessidade de existir um corpo de normas que se aplique imperativamente aos contratos em que se verifique o aludido desequilíbrio, independentemente do convencionado pelas partes, à semelhança do que acontece os

¹³⁵ *Ibidem*, p. 26

¹³⁶ CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, pp. 46 e 47

¹³⁷ Considerando este fundamento meramente indireto e reflexo, v. ANTUNES, José Engrácia, “Direito do (...)”, *op. cit.*, p. 27, nota 35

¹³⁸ VARELA, João de Matos Antunes, “Direito do Consumo”, in Estudos de Direito do Consumidor, n.º 1, 1999, pp. 391 a 405; LIZ, António Pegado, “Introdução (...)”, *op. cit.*, pp. 262 e ss.; LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, “O Direito do Consumo: Autonomização e Configuração Dogmática”, in Estudos do Instituto de Direito do Consumo, Vol. I, 2002, pp. 11 a 30; CORDEIRO, António Menezes, “Da Natureza (...)”, *op. cit.*, pp. 605 a 640; ALMEIDA, Carlos Ferreira de, “Direito do Consumo”, Almedina, Coimbra, 2005, pp. 71 e ss.; CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, p. 43 e ss.; ANTUNES, José Engrácia, “Direito do (...)”, *op. cit.*, p. 15 e 28 e ss.

contratos de trabalho ou de arrendamento, pois a proteção da parte mais fraca é a normal reação do direito ante relações de acentuada disparidade¹³⁹. No entanto, há autores que evidenciam uma distorção do mercado decorrente da fixação de normas protetoras do consumidor: é que os custos associados ao cumprimento dessas regras pelas empresas favorecem as que entre estas são maiores, ou melhor, as que têm mais poder económico, em prejuízo das pequenas e médias empresas¹⁴⁰. Por esta razão, verifica-se uma tendência (ainda que ténue) no sentido de não só as microempresas não serem oneradas com as obrigações a cumprir pelos profissionais, como ainda beneficiarem do regime protetor dos consumidores¹⁴¹.

¹³⁹ CORDEIRO, António Menezes, “Tratado de Direito Civil Português – Vol. I – Parte Geral, Tomo I”, 3.^a edição, Almedina, Coimbra, 2005, p. 202, assinala que, “desde o início que o Direito visou proteger os mais fracos. Quer no Direito romano, quer no antigo Direito português, surgem normas destinadas a acautelar a posição dos adquirentes”.

¹⁴⁰ CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, p. 47

¹⁴¹ *Ibidem*, p. 33 e notas 58 e 59

4. Conceito de Consumidor

4.1. Introdução

O conceito que buscamos não é único¹⁴², imutável ou intemporal. Resulta de opções do legislador, necessariamente circunstanciais, tanto no espaço como no tempo.

No ordenamento jurídico português, este conceito resulta de uma forte influência da ordem jurídica da União Europeia, ainda que não sigamos à risca a definição avançada nas diretivas emanadas pela UE. Assim, podemos constatar, neste âmbito, diferenças substanciais entre as normas europeias e aquelas que efetuam a sua transposição para o ordenamento jurídico nacional. Desde logo, porque, como veremos mais detalhadamente, o conceito de consumidor estabelecido na generalidade das diretivas é o de “pessoa singular que atue com objetivos alheios à sua atividade comercial ou profissional”^{143/144}, enquanto alguns diplomas nacionais, nomeadamente a LDC, não o restringem às pessoas físicas. Mas deixemos este ponto para daqui a pouco.

Ao nível da legislação interna, o conceito de consumidor varia de diploma para diploma, o que cria regimes “especialíssimos” face ao já especial regime de proteção dos consumidores, como, por exemplo, o que regula os contratos celebrados à distância. Concretizando exemplificativamente a ideia que se tenta transmitir, um contrato de uma compra e venda estará sujeito a um determinado regime se celebrado entre profissionais (regime geral do Código Civil), a outro caso seja celebrado, presencialmente, entre um profissional e um consumidor (regime especial do DL n.º 67/2003), e a outro ainda caso seja celebrado, à distância, entre um profissional e um consumidor que seja pessoa singular (regime especialíssimo do DL n.º 24/2014). Ainda assim, estes regimes “paralelos” não se derogam necessariamente, podendo ser aplicados a uma mesma

¹⁴² LIZ, António Pegado, “Introdução ao (...)”, *op. cit.*, p. 201 e ss.; LARCHER, Sara, *op. cit.*, p. 153; ANTUNES, José Engrácia, “Direito do Consumo”, *op. cit.*, pp. 45 e ss.; CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, p. 25

¹⁴³ Diretiva 1999/44/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio de 1999, relativa a certos aspetos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas; Diretiva 2011/83/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de outubro de 2011; Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de Abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores; Diretiva 85/577/CEE do Conselho, de 20 de Dezembro de 1985, relativa à proteção dos consumidores no caso de contratos negociados fora dos estabelecimentos comerciais; Diretiva 97/7/CE do Parlamento Europeu e do Conselho de 20 de Maio de 1997, relativa à proteção dos consumidores em matéria de contratos à distância relativa aos direitos dos consumidores

¹⁴⁴ Ainda assim, o primeiro diploma oficial europeu que definiu consumidor, a Carta de Proteção do Consumidor, do Conselho, de 17 de maio de 1973, previa expressamente a possibilidade de este abranger pessoas coletivas

relação contratual, uma vez que uma pessoa que se inclua num conceito mais restrito de consumidor previsto num diploma, necessariamente preencherá os pressupostos para ser considerado consumidor para os efeitos de um diploma cujo âmbito seja mais alargado, a menos que aquela restrição seja relativa ao elemento objetivo, ou seja, ao tipo de relações abrangidas por esse diploma. Exemplificando, no caso de um contrato de compra e venda celebrado à distância entre uma pessoa singular e um profissional, o adquirente poderá resolver livremente o contrato no prazo de 14 dias, com base no artigo 10.º do DL n.º 24/2014, e poderá gozar da proteção conferida pelo DL n.º 67/2003 no que respeita aos direitos exercíveis em caso de desconformidade do bem.

Além disso, o designado Direito do Consumo abrange diplomas que utilizam conceitos próximos, mas não coincidentes com o de consumidor, como o de utente, no âmbito dos serviços públicos essenciais¹⁴⁵, e o de aderente, no que respeita ao regime jurídico das cláusulas contratuais gerais¹⁴⁶. Ainda que o âmbito subjetivo desses diplomas seja definido por um conceito diferente, a proximidade destes e do fundamento principal dos regimes jurídicos por eles estabelecidos e regulados (proteção da parte mais fraca), leva a maioria dos autores a defender a sua integração no ramo jurídico do consumo.

O que convém ficar esclarecido é que não é nossa pretensão (nem tal seria minimamente útil) procurar uma definição estática ou intemporal de consumidor. Isto porque o conceito de consumidor visa unicamente definir o âmbito subjetivo de cada diploma legal ou regime jurídico.

No âmbito do nosso trabalho interessa-nos, sobretudo, a definição de consumidor adotada pela Lei de Defesa do Consumidor¹⁴⁷, não tanto por este ser o diploma que incorpora os princípios gerais do direito do consumo ou por nele se encontrar o conceito de consumidor que serve de referência no nosso direito^{148/149}, mas mais porque para esta

¹⁴⁵ Lei n.º 23/96, de 26 de julho, alterada pelas Leis n.ºs 5/2004, de 10 de fevereiro, 12/2008, de 26 de fevereiro, 24/2008, de 2 de junho, 6/2011, de 10 de março, 44/2011, de 22 de junho, e 10/2013, de 28 de janeiro

¹⁴⁶ Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de outubro, alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 220/95, de 31 de agosto (retificado pela Declaração de Retificação n.º 114-B/95, de 31 de agosto), 249/99, de 7 de julho, e 323/2001, de 17 de dezembro

¹⁴⁷ Lei n.º 24/96, de 31 de julho (retificada pela Declaração de Retificação n.º 16/96, de 13 de novembro), alterada pela Lei n.º 85/98, de 16 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, e pelas Leis n.ºs 10/2013, de 28 de janeiro, e 47/2014, de 28 de julho

¹⁴⁸ LIZ, Jorge Pegado, “Introdução ao (...)”, *op. cit.*, p. 186; OLIVEIRA, Fernando Baptista de, “O Conceito de Consumidor: Perspetivas Nacional e Comunitária”, Almedina, Coimbra, 2009, p. 62; SIMÕES, Fernando Dias, “O Conceito de Consumidor no Direito Português”, *Jus Net* n.º 118, 2012, pp. 1 a 19; CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, p. 26

¹⁴⁹ Ac. TRP, 11-9-2008, Fernando Baptista

definição remete o artigo 1.º-B, alínea a), do DL n.º 67/2003, diploma sobre o qual o presente estudo se debruça especialmente.

Assim, no âmbito destes diplomas, “considera-se consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios”.

Para facilitar a exposição, seguimos a formulação apresentada por *Carlos Ferreira de Almeida*¹⁵⁰ e seguida por *Jorge Morais Carvalho*¹⁵¹, que decompõe o conceito de consumidor em quatro elementos. Apliquemos desde já esta formulação ao conceito de consumidor que identificámos como relevante: ao elemento subjetivo corresponde a expressão “todo aquele”; ao objetivo, “a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos”; ao teleológico, “destinados a uso não profissional”; e ao relacional^{152/153}, “por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios”.

Na nossa opinião, os elementos em relação aos quais se levantam problemas específicos no que à qualificação do condómio como consumidor diz respeito são o subjetivo e o teleológico, pelo que serão autonomamente analisados. Iniciar-se-á por discutir algumas questões tradicionais e genéricas no âmbito destes elementos, procurando depois demonstrar os problemas que no seu âmbito se colocam, de forma particular, na propriedade horizontal.

Antes disso, por razões expositivas, procuraremos enquadrar o estudo num plano objetivo, ou seja, clarificar quais os contratos e litígios que teremos em vista ao tecer as considerações que se seguirão. O âmbito deste estudo está, naturalmente, limitado pelo âmbito do DL n.º 67/2003, pelo que também dedicaremos algumas linhas à análise do elemento objetivo do conceito de consumidor estabelecido por este diploma.

¹⁵⁰ ALMEIDA, Carlos Ferreira de, “Direito do Consumo”, *op. cit.*, p. 29

¹⁵¹ CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, p. 28

¹⁵² Nas palavras de Carlos Ferreira de Almeida (*in* “Negócio Jurídico de Consumo”, Separata do “Boletim do Ministério da Justiça”, n.º 247, 1985, pp. 6 e 7), o conceito de consumidor, mais do que um qualificativo restritivo é um qualificativo situacional, melhor, relacional, que não respeita a certas pessoas em especial, mas às pessoas enquanto consideradas nas suas relações com o fornecedor de bens e serviços para uso privado.

¹⁵³ José Engrácia Antunes utiliza a designação de elemento subjetivo passivo para se lhe referir (*in* ANTUNES, José Engrácia, “Direito do Consumo”, *op. cit.*, pp.56 e ss.)

4.2. Âmbito objetivo do estudo e do DL n.º 67/2003

Procuremos, então, balizar objetivamente o âmbito da nossa análise, esclarecendo que tipo de contratos e de litígios deles emergentes tomaremos por referência. Naturalmente, o espectro dessa análise encontra-se intimamente ligado ao âmbito objetivo do diploma central da presente dissertação, pelo que nos debruçaremos brevemente sobre uma questão problemática neste âmbito, ou seja, a discussão sobre os tipos de contratos de empreitada e prestação de serviços abrangidos pela formulação do n.º 2 do art. 1.º-A do DL n.º 67/2003¹⁵⁴.

Ao invés do que acontece com a Diretiva n.º 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de maio, o Decreto-Lei que procede à sua transposição para o ordenamento jurídico nacional não restringe o seu âmbito de aplicação aos contratos de compra e venda para consumo (ainda que o conceito de compra e venda que a Diretiva adota seja bastante amplo¹⁵⁵). São também por este abrangidos os contratos de prestação de serviços, nomeadamente as empreitadas, e os de locação de bens de consumo. A principal questão que se pode discutir neste ponto é a profundidade da extensão deste regime aos contratos de prestação de serviços, especialmente às empreitadas, ou seja, se ela abrange ou não todos os contratos deste tipo¹⁵⁶. A posição maioritária na doutrina¹⁵⁷ e jurisprudência¹⁵⁸ responde negativamente a esta questão. Neste sentido, afirma *Jorge Morais Carvalho*¹⁵⁹ que “o diploma não se aplica a todos os contratos de empreitada, mas apenas àqueles em que está em causa uma obra nova”, ou seja, às empreitadas em que

¹⁵⁴ “2 - O presente decreto-lei é, ainda, aplicável, com as necessárias adaptações, aos bens de consumo fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada ou de outra prestação de serviços, bem como à locação de bens de consumo.”

¹⁵⁵ Art. 1.º n.º 4: “Para efeitos da presente diretiva, são igualmente considerados contratos de compra e venda os contratos de fornecimento de bens de consumo a fabricar ou a produzir.”

¹⁵⁶ MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 49, refere que a “obra”, num contrato de empreitada, “pode ser a construção duma coisa nova ou a simples reparação, limpeza, modificação, manutenção ou destruição uma coisa já existente”

¹⁵⁷ PINTO, Paulo Mota, “Conformidade e Garantias na Venda de Bens de Consumo – A Diretiva 1999/44/CE e o Direito Português”, in *Estudos de Direito do Consumidor*, n.º 2, 2000, pp. 197 a 331, pp. 220 e 221; ALMEIDA, Carlos Ferreira de, “Orientações de Política Legislativa Adoptadas pela Diretiva 1999/44/CE sobre Venda de Bens de Consumo. Comparação com o Direito Português Vigente”, in *Themis – Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa*, Ano II, n.º 4, 2001, pp. 109 a 120, p. 118; MARTINEZ, Pedro Romano, “Empreitada de Consumo”, in *Themis – Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa*, Ano II, n.º 4, 2001, pp. 155 a 171, p. 156; TELES, Joana Galvão/CARVALHO, Jorge Morais/ FÉLIX, Pedro/ CRUZ, Sofia, “Venda de Bens de Consumo: Garantia das Peças Inseridas num Bem no Âmbito da sua Reparação”, in *Conflitos de Consumo*, 2006, pp. 225 a 244, pp. 241 e ss.; SILVA, João Calvão da, “Venda de Bens de Consumo”, 4.ª edição revista, aumentada e atualizada, Almedina, Coimbra, 2010, p. 66; MARIANO, João Cura, *op. cit.*, Almedina, Coimbra, 2015, pp. 232 e 241; CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op.cit.*, pp. 272 e ss.

¹⁵⁸ Sent. Julgado de Paz de Lisboa, 28-03-2006, Maria de Ascensão Arriaga; Ac. TRG 14-04-2016, Maria Purificação Carvalho

¹⁵⁹ CARVALHO, Jorge Morais, “Os Contratos (...)”, *op. cit.*, pp. 234 e 235

sejam fornecidos bens a um consumidor de que este não dispunha anteriormente, incluindo, por exemplo, as empreitadas de reparação em que se forneça um bem ao consumidor. De facto, a actual redacção do preceito em análise manda aplicar as regras do diploma em que está inserida aos “bens de consumo fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada ou outra prestação de serviços”, parecendo limitar o tipo de contratos submetidos a tal regime.

Nem sempre foi esta a formulação da norma¹⁶⁰, onde já se leu que o diploma em análise era aplicável “aos contratos de fornecimento de bens de consumo a fabricar ou a produzir e de locação de bens de consumo”. Ora, parece-nos óbvio que, previamente à alteração, não era defensável a aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 67/2003 aos contratos de empreitada em que não se fornecessem bem novos. As alterações verificadas em 2008¹⁶¹ introduziram uma maior dúvida e a actual redacção convoca mais questões interpretativas.

Após a referida alteração, a maioria dos autores e juízes não inverteram o entendimento, enquanto outros se recusam a encarar como vazias de conteúdo as inovações legislativas em questão^{162/163}.

O efeito pernicioso da primeira das interpretações consiste na exclusão das empreitadas (e restantes contratos de prestação de serviços, como por exemplo, os serviços prestados ao condomínio pela porteira, pelo guarda-noturno ou pelos administradores profissionais) em que não é fornecido qualquer bem, nomeadamente as de “limpeza, reparação, remodelação ou destruição de coisa já existente”¹⁶⁴, do âmbito de aplicação do DL n.º 67/2003. Esse efeito é ainda potenciado pelo facto de o regime deste diploma ficar aquém do que dispunha a Lei de Defesa do Consumidor ao nível da protecção dos donos das obras consumidores¹⁶⁵. Talvez por isso, a corrente jurisprudencial actual corra no sentido de entender que “o artigo 1.º-A, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 67/2003,

¹⁶⁰ Com Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio o n.º 2 do artigo 1.º foi revogado e aditado o artigo 1.º-A

¹⁶¹ Sobre as restantes alterações promovidas por este diploma, v. GARCIA, Maria Olinda, “O consumidor mais protegido: o alcance do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio”, in *Revista Julgar*, n.º 6, 2008, pp. 35 a 40

¹⁶² LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, “Direito das Obrigações, vol. III”, 12ª edição, Almedina, Coimbra, 2018, p. 550, nota 1172; ALBUQUERQUE, Pedro de/RAIMUNDO, Miguel Assis, “Direito das Obrigações: Contratos em especial”, vol. II, 2.ª edição revista, Almedina, Coimbra, 2013, pp. 471 e 472

¹⁶³ Ac. TRP, 08-05-2014, Leonel Serôdio; Ac. TRP, 16-05-2016, Manuel Domingos Fernandes; Ac. TRG, 12-07-2016, Jorge Seabra; Ac. TRP, 12-10-2017, Judite Pires; Ac. TRG, 14-02-2019, Alcides Rodrigues

¹⁶⁴ MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 32, nota 56

¹⁶⁵ MARTINEZ, Pedro Romano, “Empreitada de Bens de Consumo: A transposição da Diretiva n.º 1999/44/CE pelo Decreto-Lei n.º 67/2003”, in *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. II, Almedina, Coimbra, 2005, pp. 11 a 35, pp. 15 e 16

de 08 de abril, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio, permite abranger não apenas a empreitada de construção, mas também a empreitada de reparação ou modificação”¹⁶⁶. Esta parece-nos ser, no plano de direito a constituir, a melhor opção. Concebemos, inclusive, uma interpretação corretiva do preceito de modo a incluir no seu âmbito de aplicação tais contratos. No entanto, no plano de direito constituído, parece-nos bastante difícil de sustentar este entendimento face à letra da lei.

Tal não significa que estes contratos deixem de pertencer ao subtipo das empreitadas de consumo, nomeadamente para efeitos de aplicação da LDC^{167/168}, uma vez que caberão inquestionavelmente na formulação do seu artigo 2.º n.º 1.

Assim, ainda que tenha grande importância na prática judiciária, uma vez que determina a não aplicabilidade do DL n.º 67/2003 a grande parte dos contratos de prestação de serviços prestados ao condomínio, a discussão relativa ao condomínio-consumidor tem cabimento mesmo que fora do âmbito deste diploma, sendo aplicável a LDC às prestações de serviço, nomeadamente às empreitadas de consumo.

Especificando então os contratos e litígios deles emergentes que tomamos por referência neste trabalho, achamos interessante iniciar por referir o dado empírico lançado por *Alexandre Mota Pinto*¹⁶⁹ que, após analisar “dezenas de arestos”, constatou que os litígios judiciais que convocam a aplicação do regime legal da venda de bens de consumo se relacionam quase sempre com contratos de compra e venda de veículos automóveis e de empreitadas para construção da habitação própria do consumidor.

Dentro deste segundo grupo, ou seja, dos contratos de empreitada celebrados por pessoas que pretendem beneficiar do estatuto legal de consumidor, situações existem em que o prédio em que o defeito se verifica está constituído em propriedade horizontal. É essencialmente nestes casos que nos iremos focar.

Assim, a nossa análise não se ficará pelos casos em que o próprio condomínio seja parte de um contrato celebrado com terceiros, o que acontecerá quando o administrador, em sua representação, contrate a aquisição de determinado bem para utilização comum (ex: aspiradores ou produtos de limpeza) ou a prestação de qualquer serviço a realizar nas partes comuns do edifício (ex: reparação dos elevadores) em que seja fornecido qualquer

¹⁶⁶ Ac. TRG, 14-02-2019, Alcides Rodrigues

¹⁶⁷ CARVALHO, Jorge Morais, “Os Contratos (...)”, *op. cit.*, p. 237, Nota 608; CAMBINDA, Hernâni Lúcio André, “Empreitada para Consumo”, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2015, pp. 58 e ss.

¹⁶⁸ Sent. Julgado de Paz de Sintra, 25-09-2008, Sofia Campos Coelho; Sent. Julgado de Paz de Tarouca, 31-10-2008, Daniela Santos Costa

¹⁶⁹ PINTO, Alexandre Mota, “Venda de Bens de Consumo e Garantias: o Direito Vivido nos Tribunais”, in I Congresso de Direito do Consumo, Almedina, Coimbra, 2016, pp. 189 a 209, p. 189

bem do qual o condomínio não dispunha anteriormente, estendendo-se aos casos em que se detete a existência de defeitos nas partes comuns de um edifício constituído sob o regime da propriedade horizontal, o que implicará, como veremos, a reação conjunta do grupo de condóminos. Nestes casos, mesmo tendo cada condómino celebrado individualmente o contrato de aquisição da fração autónoma”¹⁷⁰, a resolução judicial de um eventual litígio referente às partes comuns terá de ser feita, da parte do condómino, conjuntamente com os restantes condóminos, seja por via de representação do administrador, mediante autorização da assembleia, seja em litisconsórcio necessário com os restantes condóminos. Expressando o que ficou dito, vale a pena mencionar o aresto do TRL relatado por Manuel Marques, onde se conclui pela legitimidade do administrador para propor ação tendente efetivar a responsabilidade do construtor/vendedor do prédio em regime de propriedade horizontal, por defeitos de construção surgidos nas suas partes comuns e onde se pode ler: “As especificidades impostas pelas características da propriedade horizontal - em que não há um contrato autónomo e individualizado que corresponda à transmissão das partes comuns, ocorrendo a mesma diluída na transmissão das diversas frações autónomas que integram o imóvel - justificam este regime, evitando a necessidade de fazer intervir na ação todos os condóminos (em litisconsórcio necessário), com diferentes opiniões, o que, por norma, exigiria a formulação de requerimento para a intervenção principal de alguns deles”¹⁷¹.

Analisemos, então, a possibilidade de o condomínio beneficiar do regime de proteção do consumidor nos litígios relativos aos contratos de compra e venda e de empreitada (e outras prestações de serviços) cujo objeto sejam partes comuns do edifício ou bens detidos em compropriedade pelo condomínio, com enfoque nos elementos subjetivo e teleológico do conceito de consumidor.

¹⁷⁰ Esta designação, sendo usual, não é a mais correta, na medida em que por via de tal contrato o comprador adquire não só o direito de propriedade exclusiva sobre a fração autónoma, mas também o direito de compropriedade sobre as partes comuns, ou seja, o direito de propriedade horizontal sobre o conjunto formado por essas partes do edifício

¹⁷¹ Ac. TRL, 06-12-2011, Manuel Marques

4.3. Elemento Subjetivo

4.3.1. Generalidades

Neste ponto, são duas as tradicionais e principais discussões: por um lado, discute-se se este conceito é ou não restrito a pessoas singulares/físicas; por outro, questiona-se a extensão da qualidade de consumidor às pessoas que, ainda que atuando no âmbito de uma atividade económica, não tenham conhecimentos específicos no que respeita ao negócio em causa. Procuremos então tomar uma posição quanto a estas questões.

Quanto à primeira, reconhece-se que na génese social do conceito de consumidor estão, de facto, as “pessoas humanas”. Foi a elas que se dirigiu e a quem se referiu, no seu emblemático discurso, J. F. Kennedy¹⁷². É também a elas que acontece o imaginário de todos quando nos referimos a um consumidor.

No entanto, e como vimos anteriormente, o conceito de consumidor que nos interessa é um conceito iminentemente jurídico, que resulta de opções político-legislativas, necessariamente limitadas na sua aplicação, tanto objetiva como espacial e temporalmente.

Sabemos que a maioria das diretivas comunitárias restringem o conceito de consumidor a pessoas singulares, restrição seguida internamente por alguns diplomas, como é o caso dos que regulam o crédito ao consumo¹⁷³ e os contratos celebrados à distância e fora do estabelecimento¹⁷⁴.

No entanto, por um lado, nada impede a legislação nacional de adotar um conceito mais amplo de consumidor do que as diretivas que a enquadram, sejam estas de harmonização mínima ou máxima^{175/176}, como desenvolveremos mais adiante neste ponto.

Por outro lado, como vimos, nada obsta a que o conceito varie de diploma para diploma na ordem jurídica portuguesa, apesar dos obstáculos interpretativos que isso poderá colocar.

¹⁷² Discurso proferido a 15 de março de 1962, disponível in http://www.jfklink.com/speeches/jfk/publicpapers/1962/jfk93_62.html, consult. a 15-06-2019

¹⁷³ Decreto-Lei n.º 133/2009, de 2 de junho (retificado pela Declaração de Retificação n.º 55/2009, de 31 de julho), alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 72-A/2010, de 18 de junho, 42-A/2013, de 28 de março, e 74-A/2017, de 23 de junho

¹⁷⁴ Decreto-Lei n.º 24/2014, de 14 de fevereiro, alterado pela Lei n.º 47/2014, de 28 de julho

¹⁷⁵ CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, p. 25; do mesmo autor, “O Conceito de Consumidor no Direito Português”, in *Estudos de Direito do Consumidor*, n.º 14, Coimbra, 2018, pp. 185 a 232, p. 187

¹⁷⁶ TJUE, 14-03-1991, Ac. Di Pinto

Assim, parece-nos que o legislador nacional, ao não restringir o conceito de consumidor a pessoas físicas no âmbito de aplicação do DL n.º 67/2003, optou por exercer a sua liberdade de estender este regime às pessoas jurídicas¹⁷⁷. Esta parece-nos ser a única interpretação que respeita as opções políticas do legislador nacional. Como refere *Fernando Baptista de Oliveira*¹⁷⁸, não podemos ignorar que à data da discussão parlamentar do projeto de lei esta questão já se colocava, tendo *inclusive* o deputado Luís Sá defendido, na discussão na generalidade, a extensão do conceito de consumidor às pessoas coletivas, à semelhança do que a lei espanhola fazia^{179/180}.

Pelo exposto, entendemos que, no âmbito da Lei de Defesa do Consumidor e do DL n.º 67/2003, o conceito de consumidor abrange, *prima facie*, todas as pessoas físicas ou jurídicas^{181/182}. Obviamente, na perspetiva estrutural adotada, este é apenas o primeiro dos patamares de filtragem quanto à integração de uma pessoa ou entidade no conceito de consumidor, que receberá, portanto, importantes restrições na aplicação dos elementos objetivo, teleológico e relacional. Do que ficou dito até agora, “somente” se retira que, preenchendo todos os restantes requisitos legais, uma pessoa jurídica poderá ser considerada consumidor para efeitos de aplicação do regime dos dois diplomas referidos. Assim, se uma pessoa não singular adquirir determinado bem ou serviço destinado a um fim não profissional, a uma pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade que vise a obtenção de benefícios, parece-nos poder beneficiar do regime estabelecido pelo DL n.º 67/2003.

Estamos cientes de que, neste ponto, defendemos uma noção bastante lata e abrangente de “consumidor”, com o inerente perigo de, adotando esta atitude, as normas de direito de consumo deixarem de conferir uma proteção acrescida àqueles que

¹⁷⁷ LIZ, Jorge Pegado, “Introdução ao (...)”, *op. cit.*, p.187; LARCHER, Sara, *op. cit.*, p. 155;

¹⁷⁸ OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *op. cit.*, p. 72, nota 68

¹⁷⁹ Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (Vigente hasta el 01 de Diciembre de 2007)

¹⁸⁰ Sobre uma análise comparativa entre os conceitos jurídicos de consumidor das legislações portuguesa e espanhola, v. ABELEIRA, Teresa Estévez, “Análisis de la noción de Consumidor en el derecho portugués desde la perspectiva del derecho español”, in *Estudios do Direito do Consumidor*, n.º 10, Coimbra, 2016, pp. 31 a 69

¹⁸¹ LIZ, Jorge Pegado, “Introdução ao (...)”, *op. cit.*, pp. 186 e ss.; DUARTE, Paulo, O Conceito Jurídico de Consumidor, , segundo o art.2º/1 da lei de defesa do consumidor”, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. 75, 1999, pp. 649 a 703, pp. 661 e ss.; LAURENTINO, Sandrina, Os Destinatários da Legislação do Consumidor, in *Estudios de Direito do Consumidor*, n.º 2, 2000, pp. 415 a 434, pp. 426 e ss.; CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, pp. 28 e 29

¹⁸² Contra: ALMEIDA, Teresa, “Lei de Defesa do Consumidor Anotada”, Instituto do Consumidor, Lisboa, 2001, p. 11; ALMEIDA, Carlos Ferreira de, “Direito do Consumo”, *op. cit.*, pp. 39 e ss.; o SILVA, João Calvão da, *op. cit.*, pp. 55 e 56; FALCÃO, David José Geraldes, “Conceito de Consumidor”, in *Gestin*, Ano VIII, n.º 8, 2010, pp. 151 e 152; MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 637 e ss.; ANTUNES, José Engrácia, “Direito do Consumo”, *op. cit.*, p. 53 e 54

efetivamente são mais débeis ou vulneráveis numa relação contratual. Ainda assim, entendemos que a razão de ser do regime jurídico do consumo não é criar um regime mais favorável a um grupo restrito de pessoas, mas sim proteger efetivamente quem normalmente se encontra numa posição de vulnerabilidade, mesmo que por “equiparação”¹⁸³ ao conceito “originário” de consumidor.

Estamos igualmente cientes da aprovação recente da Diretiva 2019/771 do Parlamento Europeu e do Conselho¹⁸⁴, que visa revogar a Diretiva 1999/44/CE¹⁸⁵. Esta inclui dois aspetos que podem contender com o que foi sendo dito. Sendo aplicável aos contratos de vendas de bens, esta Diretiva influenciará determinantemente o conteúdo do DL n.º 67/2003, dependendo do modo de transposição adotado.

Em primeiro lugar, este diploma, à semelhança das restantes diretivas, incluindo a que substitui, restringe o conceito de consumidor a pessoas físicas¹⁸⁶. Em segundo lugar, esta institui um nível de harmonização máximo, ao contrário da diretiva que revoga, não devendo os Estados-Membros manter ou introduzir disposições contrárias às nela previstas, nomeadamente disposições mais ou menos rigorosas, que tenham por objetivo garantir um nível diferente de defesa do consumidor¹⁸⁷.

Convém, no entanto, clarificar que se mantém na disponibilidade dos Estados-membros estender a proteção aí definida para os consumidores (no sentido em que definem este conceito) a outras “entidades” que não as abrangidas pelas normas comunitárias¹⁸⁸. De facto, o objetivo é assegurar que todos os consumidores beneficiam do “mesmo nível elevado de proteção”, “harmoniza(ndo) plenamente determinadas modalidades de compensação contratuais para os consumidores, assim como as respetivas condições de exercício”¹⁸⁹, o que não fica prejudicado por essa extensão. Ora, como menciona expressamente o Considerando 21 da Diretiva, “os Estados-Membros deverão continuar a ter a faculdade de alargar a proteção concedida aos consumidores ao abrigo da presente diretiva por forma a abranger pessoas singulares ou coletivas que não sejam consumidores na aceção da presente diretiva”. É o que acontece, por exemplo, em

¹⁸³ LAURENTINO, Sandrina, *op. cit.*, p. 430, baseando-se no ensino oral do Professor António Pinto Monteiro

¹⁸⁴ Diretiva (UE) 2019/771 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio de 2019, relativa a certos aspetos dos contratos de compra e venda de bens que altera o Regulamento (UE), 2017/2394 e a Diretiva 2009/22/CE e que revoga a Diretiva 1999/44/CE, disponível in <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019L0771&from=EN>, consult. a 15-06-2019

¹⁸⁵ Art. 23.º da Diretiva 2019/771 do Parlamento Europeu e do Conselho

¹⁸⁶ Considerando 22 e art. 2.º n.º 2 da Diretiva 2019/771 do Parlamento Europeu e do Conselho

¹⁸⁷ Art. 4.º da Diretiva 2019/771 do Parlamento Europeu e do Conselho

¹⁸⁸ TJUE, 14-03-1991, Ac. Di Pinto

¹⁸⁹ Considerando 10 da Diretiva 2019/771 do Parlamento Europeu e do Conselho

Portugal, relativamente aos contraentes públicos que adquiram bens móveis a um fornecedor, aplicando-se a estes contratos o regime definido no Decreto-Lei n.º 67/2003, com as necessárias adaptações¹⁹⁰.

Quanto à questão da extensão da qualidade de consumidor às pessoas que, ainda que atuando no âmbito de uma atividade económica, não tenham conhecimentos específicos no que respeita ao negócio em causa, defendemos novamente a prevalência do elemento literal da definição de consumidor constante da LDC e do DL n.º 67/2003. Nesta, nenhuma referência é feita ao pressuposto dos conhecimentos específicos no que respeita ao negócio em causa ou ao seu objeto. Ainda assim, alguns autores¹⁹¹ consideram que os profissionais (pessoas singulares ou jurídicas) que adquirem bens ou serviços destinados à sua atividade profissional, mas fora do âmbito da sua especialidade, podem também integrar o conceito em análise. Entendem que a teleologia do regime de proteção do consumidor, ou seja, a proteção da parte mais débil, abrange tanto estes como aqueles.

Ainda que, numa perspetiva de direito a constituir, esta nos pareça uma posição defensável e adotável¹⁹², que constava *inclusive* do já mencionado Anteprojeto de Código do Consumidor¹⁹³, não nos parece ser tal conceção compaginável com a atual letra da lei, que nenhuma menção contém ao requisito dos “conhecimentos específicos”.

Como enuncia *Carlos Ferreira de Almeida* ao apresentar a divisão ideal do conceito de consumidor por elementos, dependendo da definição legal que se analise, alguns destes poderão ficar vazios de conteúdo numa enquanto noutras os requisitos sejam mais apertados. Neste sentido, parece-nos que, decomposto o conceito de consumidor presente na LDC e no DL n.º 67/2003, o seu elemento subjetivo não limita de qualquer forma a qualificação de uma pessoa ou entidade como consumidor, o que torna aquele menos exigente face a outros conceitos de consumidor que encontramos no nosso ordenamento jurídico, como referimos.

Concluindo, na nossa opinião, nos termos da atual lei vigente e aplicável ao objeto do presente estudo, o conceito de consumidor não se encontra restrito a pessoas físicas, nem depende dos conhecimentos específicos que a pessoa que pretende beneficiar deste

¹⁹⁰ Arts. 437.º e ss. do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo DL n.º 18/2008, de 29 de janeiro (retificado pela Declaração de retificação n.º 18-A/2008, de 28 de março), e alterado pela Lei n.º 59/2008, de 11 de setembro, e pelos DL n.ºs 223/2009, de 11 de setembro, e 278/2009, de 2 de outubro.

¹⁹¹ LIZ, Jorge Pegado, “Introdução ao (...)”, *op. cit.*, p. 193; LAURENTINO, Sandrina, *op. cit.*, p. 430; OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *op. cit.*, p. 52 e 63 a 72

¹⁹² CORDEIRO, António Menezes, “Tratado de (...)”, *op. cit.*, p. 214; CARVALHO, Jorge Morais, “Os Contratos (...)”, *op. cit.*, pp. 28 e ss.

¹⁹³ Art. 11.º

regime possua em relação ao negócio em causa. Uma transposição *qua tale* da atual versão da referida proposta de alteração da diretiva para o ordenamento jurídico nacional, determinará essa restrição. No entanto, essa transposição não terá que seguir exatamente os termos da eventual diretiva aprovada, pelo que é ainda precoce prever eventuais alterações nesse sentido.

4.3.2. Particularidades na PH

No que respeita especificamente ao condomínio e à sua integração no elemento subjetivo do conceito de consumidor previsto nos diplomas em foco no presente trabalho, os problemas distinguem-se dos que ficaram mencionados no ponto anterior e adensam-se particularmente, especialmente para quem exclui as pessoas coletivas do conceito de consumidor com base no argumento da especialidade do escopo, como veremos adiante.

Isto porque, como vimos, o condomínio não possui personalidade jurídica. Portanto, não sendo uma pessoa física, ele não é também uma pessoa jurídica¹⁹⁴.

Relembra-se que, no sentido em que utilizamos a expressão, o condomínio é o conjunto dos condóminos, ou seja, o conjunto formado pelos detentores de um direito de propriedade horizontal que incide sobre o conjunto formado pela sua fração autónoma e as partes comuns de um mesmo edifício. Este grupo de pessoas encontra na lei uma forma de organização dos seus interesses comuns, que se “materializa” na assembleia e no administrador.

O nosso objetivo é, então, perceber onde se poderá “encaixar” o condomínio e, sobretudo, se podemos considerá-lo integrável no elemento subjetivo (“todo aquele”) do conceito consumidor. Começemos por procurar perceber de que forma podemos configurar o condomínio, buscando pontos de contacto entre este e as pessoas físicas e as pessoas coletivas.

Ora, não possuindo personalidade jurídica, o condomínio tem, contudo, substrato pessoal¹⁹⁵. Isto é, em todo o caso e para todos os efeitos, trata-se de um grupo de pessoas, sejam elas singulares ou jurídicas, proprietárias exclusivas de uma fração do edifício e comproprietárias das partes comuns deste. Pessoas essas que, individualmente, podem ou não ser consideradas consumidores, nos termos e para os efeitos da legislação de direito do consumo.

¹⁹⁴ Ac. STJ, 31-05-2016, Maria Clara Sotomayor

¹⁹⁵ MENDES, Armindo Ribeiro, *op. cit.*, p. 69

Por outro lado, o conjunto de condôminos é um grupo dotado de organização. Esta organização é, inclusivamente, regulada legalmente. A obrigatoriedade de existência de órgãos de administração e o modo de funcionamento do órgão deliberativo aproximam o condomínio de uma pessoa coletiva, ainda que não sejam elementos suficientes para lhe conferir tal personalidade. O certo é que, existindo um órgão coletivo onde a regra é a deliberação por maioria, a vontade do grupo é própria e distinta da dos seus elementos, os condôminos. Como refere expressivamente *Sandra Passinhas*¹⁹⁶, “se é verdade que o condomínio não é uma pessoa coletiva, também é verdade que recolhe ou empresta das pessoas coletivas alguns instrumentos, e age, quer nas relações externas quer nas internas, como sujeito diferente dos condôminos”.

Pelo que ficou exposto, parece-nos ser possível adiantar a conclusão de que o condomínio é uma figura jurídica que fica a meio caminho entre as pessoas físicas e as pessoas coletivas. Isto porque, ainda que dispondo de alguns elementos de índole organizacional que o aproximam de uma pessoa coletiva, a verdade é que essa organização se prende tão-só com o exercício dos direitos dos membros do conjunto de condôminos, não interferindo com a titularidade desses mesmos direitos, que permanecem na esfera jurídica dos condôminos.

Assim, por maioria de razão, para aqueles que, como nós, entendem que as pessoas coletivas poderão, se preenchidos os restantes requisitos, ser consideradas consumidores, dificilmente se poderá rejeitar que uma entidade que se encontra a meio caminho entre as pessoas físicas e as coletivas o possa ser.

Já para quem entenda que as pessoas coletivas não cabem na atual noção de consumidor estabelecida na LDC, o afastamento do condomínio desse conceito é mais difícil de sustentar¹⁹⁷. Não se lhe aplica o argumento utilizado para a exclusão das pessoas coletivas relacionado com o princípio da especialidade do escopo, na medida em que o condomínio não adquire bens ou serviços para a prossecução dos seus fins, atividades ou objetos profissionais¹⁹⁸.

Concluimos, assim, que a inclusão do condomínio no conceito de consumidor é, *prima facie*, um teste à elasticidade do elemento subjetivo deste¹⁹⁹. No nosso entendimento, a expressão “todo aquele”, que o consubstancia, poderá abranger não

¹⁹⁶ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 175

¹⁹⁷ MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 242

¹⁹⁸ SILVA, João Calvão da, *op. cit.*, p. 44

¹⁹⁹ Tratando o problema do condomínio-consumidor apenas no ponto relativo ao elemento subjetivo do conceito de consumidor, v. CARVALHO, Jorge Morais, *op. cit.*, p. 28 e 29

apenas pessoas físicas e jurídicas, mas também entidades carecidas de personalidade jurídica com substrato pessoal, desde que se atenda à ratio da previsão dessas entidades. Aquela expressão, intencionalmente genérica e abrangente, permite ao condomínio passar a primeira prova para poder beneficiar da especial proteção conferida aos consumidores.

Na nossa opinião, mesmo que a noção legal passe a conter expressamente uma restrição às pessoas físicas, o condomínio, enquanto universo de condôminos sempre será um teste ao conceito de consumidor. Basta pensar na hipótese de existir um condômino que seja, individualmente, considerado consumidor face aos bens adquiridos (fração autônoma e partes comuns). Tendo em conta o que ficou dito, ou seja, se ele é titular dos direitos que lhe são conferidos pela legislação do consumo, poderá a mera regulação legal do modo de exercício desses direitos (necessariamente conjunto) determinar a não aplicação daquelas normas?

Não nos parece equitativo ou justo que as pessoas pertencentes a um grupo desprovido de personalidade jurídica possam encontrar-se mais desprotegidas do que estariam caso a lei não impusesse o exercício coletivo dos seus direitos individuais. O regime de exercício dos direitos dos condôminos tem como *ratio* evitar o surgimento de conflitos desnecessários entre eles, não pretendendo nem podendo ter como consequência a diminuição do nível de proteção que a lei lhe confere individualmente.

Parece-nos interessante, neste âmbito, chamar à colação um argumento aduzido por *Menezes Cordeiro*²⁰⁰ procurando justificar o não afastamento das pessoas coletivas do conceito de consumidor, mas que, como veremos, adquire uma relevância especial no que concerne ao condomínio. Partindo de uma perspetiva sobre a personalidade coletiva que explica que os destinatários das normas de conduta, permissivas, impositivas ou proibitivas são, sempre e exclusivamente, os seres humanos, defende este autor que, ainda que por via das pessoas coletivas, são sempre as pessoas singulares que, em última análise, beneficiam dos bens e serviços adquiridos.

Este é o plano em que tem sido colocada a questão sobre que nos debruçamos. Mas podemos encará-la ainda sob outra perspetiva. Vejamos.

Em última análise, a situação dominial em que se encontram as partes comuns de um edifício é de compropriedade. Parece-nos curioso que nunca se tenha discutido (que tenhamos conhecimento), doutrinal ou jurisprudencialmente, a possibilidade e os critérios para uma coisa detida em compropriedade ser qualificada como bem de consumo, quando

²⁰⁰ CORDEIRO, Menezes, “Da Natureza (...)”, *op. cit.*, p. 638 e, do mesmo autor, “O Anteprojeto (...)”, *op. cit.*, p. 687

os comproprietários destinem a coisa a fins distintos, uns profissionais e outros não profissionais. Ainda que esta questão convoque uma análise sob o prisma do destino conferido ao bem e, portanto, se coloque principalmente ao nível do elemento teleológico do conceito, entendemos que lhe devemos dedicar já neste ponto uma breve referência, na medida em que esta perspetiva redefine o elemento subjetivo a ter em conta nos casos em que o condomínio pretende beneficiar do estatuto de consumidor.

Vislumbramos três soluções que podem ser defendidas para dar resposta aos enunciados casos: ora se adota o critério do uso predominante, à semelhança da orientação maioritária da doutrina e jurisprudência para os casos de uso misto de um bem, considerando bem de consumo aquele cuja utilização é maioritariamente não profissional; ora se entende prevalecer o uso que a maioria dos comproprietários confere ao bem, critério que, como veremos, é normalmente utilizado pela jurisprudência para qualificar (ou não) o condomínio como consumidor e que mais não é do que uma adaptação do anterior, considerando bem de consumo aquele que a maioria dos comproprietários destina a um uso não profissional; ora se entende que basta um dos comproprietários destinar o bem que lhe foi fornecido a um fim não profissional para todos comproprietários gozarem da

proteção do direito do consumo. Sem querer adiantar muito a posição que desenvolveremos nos pontos seguintes da dissertação, parece-nos ser esta última a única opção que respeita o estatuto dos consumidores. É que existe uma diferença substancial entre estes casos e os tradicionais de uso misto de um bem. Enquanto nos casos de uso misto de um bem existe uma pessoa a quem ele foi fornecido que o destina, pelo menos em parte, a um uso profissional e que, por isso, se pode discutir e até defender a sua não proteção enquanto consumidor, nos casos de que falamos existe, na nossa hipótese, pelo menos uma pessoa que destina o bem adquirido apenas a um uso não profissional, não nos parecendo defensável recusar-lhe tal proteção. É certo que ao qualificá-lo como consumidor estaremos, eventualmente, a estender o âmbito de proteção das normas a pessoas que dela não deveriam gozar, os comproprietários que destinam o bem a um uso profissional. No entanto, tal afigura-se como um mal manifestamente menor face à hipótese anterior, que implica *inclusive* a violação de preceitos constitucionais²⁰¹.

Numa última nota, constata-se que, no reduzido número de arestos a que tivemos acesso em que se discute a temática principal deste trabalho, ou seja, a possibilidade de o

²⁰¹ Esta posição será desenvolvida no ponto 3.2.3. do presente relatório

condomínio ser considerado consumidor, os tribunais não colocam a questão neste plano, assumindo-se que tomam por garantido que este elemento do conceito de consumidor está preenchido.

4.4. Elemento Teleológico

4.4.1. Generalidades

Este parece-nos ser, no geral, o elemento do conceito de consumidor que mais problemas interpretativos coloca, talvez por ser o seu “elemento-chave”²⁰². O espectro do nosso trabalho não foge à regra e é neste campo que mais focaremos a nossa análise, uma vez que consideramos ser o elemento decisivo para aceitar ou afastar a qualificação do condomínio como consumidor.

O elemento teleológico afasta do conceito de consumidor as pessoas que, ao contratar, o façam no exercício de uma atividade profissional. Por outras palavras, só quem contrata fora do exercício da sua atividade profissional pode beneficiar da proteção conferida aos consumidores. O que interessa analisar em cada caso é o destino do bem objeto do contrato em causa. Ora, ao contratar (leia-se, ao adquirir um determinado bem, solicitar a prestação de determinado serviço ou ao mandar construir determinada obra) uma pessoa pode ter intenção de afetar esse bem a um uso profissional ou, pelo contrário, a um uso pessoal ou privado.

É esta a letra da lei em vigor, foi esta a opção político-legislativa. Dizemos isto porque existem autores que colocam outras restrições ao conceito de consumidor definido no artigo 2.º n.º 1 da Lei de Defesa do Consumidor.

É o caso da doutrina que afasta do conceito de consumidor as pessoas que, ainda que atuando fora do contexto da atividade profissional, tenham conhecimentos específicos no que respeita ao negócio celebrado²⁰³, nomeadamente quanto ao bem transacionado. Exemplo paradigmático é o do sapateiro que se desloca a uma superfície comercial para comprar calçado para usar no seu quotidiano.

Outra parte da doutrina entende que, mesmo atuando no âmbito da sua atividade profissional, uma pessoa (física ou jurídica) pode ser considerada consumidor caso não

²⁰² ABELEIRA, Teresa Estévez, *op. cit.*, p. 54

²⁰³ DUARTE, Paulo, *op. cit.*, p. 685; SILVA, João Calvão da, “Compra e (...)”, *op. cit.*, p. 124; OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *op. cit.*, pp. 90 e 100; MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 241;

possua conhecimentos específicos respeitantes ao negócio celebrado²⁰⁴. Surge novamente o conceito de “conhecimentos específicos”, ainda que desta vez para alargar o conceito de consumidor e, portanto, o leque de pessoas que gozam da proteção acrescida do direito do consumo.

Ainda que seja claro, no nosso entendimento, que a lei não determina as soluções defendidas por tais autores, vale a pena debruçarmo-nos sobre as razões invocadas para as sustentar. No fundo, podemos resumi-las à invocação do principal fundamento da existência de normas de proteção do consumidor: a existência de uma relação desequilibrada entre consumidor e profissional, resultante de uma menor e pior informação técnica e jurídica e de uma inferior capacidade financeira do primeiro.

É certo que nos casos que acabamos de ver, esse desequilíbrio, a existir, é atenuado face aos casos típicos de contratos entre profissionais e consumidores. No entanto, nos primeiros casos, ainda que não exista desequilíbrio informacional, sempre poderá verificar-se desequilíbrio financeiro ou organizacional, e nos segundos, apesar de o profissional não ter conhecimentos específicos sobre o objeto do contrato, sempre poderá estar munido de uma estrutura empresarial que permita equilibrar as posições das partes no contrato.

Mesmo que assim não fosse, no plano do direito constituído, aquelas restrições ou alargamentos do conceito de consumidor não seriam defensáveis. Talvez tenha sido para evitar esse casuismo que a lei presume inilidivelmente a verificação de tal desequilíbrio nas relações entre consumidores e profissionais, prescindindo da sua verificação no caso concreto.

Existem ainda situações em que o bem objeto do contrato se destina a mais do que um fim, nomeadamente a uma utilização privada e, simultaneamente, profissional: uso misto de um bem. Poder-se-ia entender que a utilização, ainda que parcial, do bem para o exercício de uma atividade profissional afastava imediata e liminarmente a qualificação do seu proprietário como consumidor^{205/206}. O certo é que, ainda que o TJUE restrinja

²⁰⁴ DUARTE, Paulo, *op. cit.*, pp. 682 a 685; LAURENTINO, Sandrina, *op. cit.*, pp. 426 a 429; LARCHER, Sara, *op. cit.*, pp. 156 a 159, OLIVEIRA, Fernando Baptista, *op. cit.*, pp. 70, 71 e 91; ALBUQUERQUE, Pedro de/RAIMUNDO, Miguel Assis, *op. cit.*, pp. 466 a 471

²⁰⁵ SILVA, Calvão da, “Compra e venda de coisas defeituosas – conformidade e segurança”, Almedina, Coimbra, 2001, p. 133; MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 241

²⁰⁶ Defendendo a qualificação do bem como de consumo desde que a a pessoa atue com objetivos pelo menos em parte alheios à sua atividade profissional, v. VICENTE, Dário Moura, “Desconformidade e garantias na venda de bens de consumo: a Diretiva 1999/44/CE e a Convenção de Viena de 1980”, in Themis – Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Ano II, n.º 4, 2001, pp. 121 a 144, p. 129; LARCHER, Sara, *op. cit.*, pp. 160 e 161

essa qualificação aos casos em que a utilização profissional do bem é marginal para efeitos de fixação da competência judiciária²⁰⁷, assim não é no que ao regime material diz respeito, tendo a Diretiva 2011/83/EU seguido, no seu Considerando (17), a doutrina maioritária neste âmbito, que entende ser de aplicar o critério do uso predominante²⁰⁸. Este critério resulta na qualificação como consumidor do contraente que destina o bem objeto de um “contrato com dupla finalidade” predominantemente à vertente de uso pessoal ou privado.

Uma outra questão bastante importante e discutível no âmbito deste elemento é o momento que deve ser tomado por referência para se determinar o destino que o adquirente confere aos bens que lhe são fornecidos. O momento considerado determinante para aferir se o uso dado ao bem é ou não profissional pode conduzir a resultados bem diferentes quanto à aplicabilidade das normas do direito do consumo.

Na ausência de estipulação legal, parecem ser três as hipóteses para solucionar esta questão²⁰⁹: ora se toma por referência o momento da celebração do contrato, ora se entende que o momento determinante neste âmbito é o da entrega do bem, ora se conclui que o que revela é a efetiva utilização que dele é realizada posteriormente, nomeadamente aquela que se verifica no momento no início do processo judicial relativo a tal bem.

Antes de mais, cumpre constatar que se nos afigura como maioritária a tese de que se deve atender ao momento da celebração do contrato para determinar qual é o destino que o adquirente confere ao bem²¹⁰. O principal argumento apresentado é que o conhecimento da natureza da relação por parte do profissional é pressuposto de aplicação das normas de direito do consumo.

Parece-nos que este entendimento deve valer como regra geral, não se podendo prescindir, contudo, de uma análise casuística, como veremos.

Antes disso, cumpre-nos contestar o argumento apresentado para sustentar esta tese. É que, no nosso entendimento, a aplicação das normas de direito de consumo não depende, nem pode depender, do conhecimento por parte do profissional de que a relação mantida se insere no âmbito deste regime. Concretizando, pode, por exemplo, o adquirente de determinado bem não mencionar o destino que pretende conferir ao bem objeto do contrato, o que não impede a aplicação das normas de direito do consumo se o

²⁰⁷ CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, p. 34

²⁰⁸ DUARTE, Paulo, *op. cit.*, pp. 678 e ss.

²⁰⁹ CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, pp. 34 e 35

²¹⁰ MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 237; CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, pp. 34 e ss.; ANTUNES, José Engrácia, “Direito do Consumo”, *op. cit.*, p. 50

uso a que aquele se destinar for não profissional. O consumidor não deixa de o ser apenas porque o profissional desconhece o uso que ele pretende conferir ao bem. Se assim fosse, tal teria de estar previsto e esse requisito faria parte do conceito de consumidor.

Obviamente, a configuração errónea da realidade por parte de um dos contraentes poderá, se for o caso, ser resolvida pelas regras gerais do erro ou dolo.

Vejamos, então, os casos em que fará sentido, para nós, a verificação do destino a dar ao bem ser realizada em relação ao momento da celebração do contrato.

Desde logo, esta deverá ser a solução nos casos em que se discuta a aplicabilidade de normas relativas à celebração do contrato, como são as que estabelecem os requisitos formais do contrato ou as que impõe deveres de informação pré-contratuais ou contratuais ao profissional. Esta é a única solução logicamente aceitável. Assim, mesmo que altere o uso que uma pessoa confere ao bem, as normas aplicáveis ao modo de celebração do contrato devem ser as compatíveis com a natureza da relação nesse momento.

Esta deverá ser também a solução quando a intenção do adquirente do bem no momento da celebração fosse destiná-lo a um uso profissional, mas se verifique que, posteriormente, lhe foi conferido um uso privado. Ora, nestes casos, entendemos que seria manifestamente injusto para o profissional fornecedor do bem ou serviço que o regime aplicável ao contrato já celebrado se alterasse, nomeadamente porque este lhe será, tendencialmente, desfavorável em face do regime geral. Mas, mesmo nestes casos, não entendemos que deva proceder o argumento já criticado, uma vez que a questão não se prende com o (des)conhecimento por parte do profissional da natureza da relação. Trata-se, sim, de proteger as legítimas expectativas criadas e a confiança depositada pelo profissional fornecedor de que o contrato por ele celebrado estaria sujeito a determinado regime jurídico, não devendo este alterar porque as circunstâncias fáticas modificaram. Clarificando, não nos referimos, neste âmbito, a uma situação de alteração substancial das circunstâncias que fundaram a decisão das partes de contratar, que seria solucionada com recurso às regras do art. 437.º, nem tampouco de uma alteração das normas legais vigentes, o que se resolveria por via da aplicação das regras gerais de aplicação da lei no tempo, mas sim de uma alteração de um facto essencial para determinar o regime aplicável, e que não pode ser tido em conta, sob pena de criar uma situação de injustiça material grave.

Concluindo, no nosso entendimento, quando a alteração do uso conferido ao bem seja no sentido de passar de um uso profissional (destino pensado no momento da celebração do contrato) para um uso privado, deverá atender-se ao momento da

celebração do contrato para aferir qual o destino do bem, o que redundará na não aplicabilidade das normas de direito do consumo.

Convém esclarecer que o que ficou dito não significa que o que releva é o uso que o adquirente confere ao bem no momento da celebração do contrato ou imediatamente após este, mas sim o destino que, nesse momento, é intenção do adquirente conferir ao bem, mesmo que no futuro. Quer isto dizer que, se o destino previsto para o bem adquirido for um uso profissional, ele não poderá ser considerado bem de consumo, mesmo que a utilização não seja imediatamente nesse sentido. Como referiu a este respeito o TJUE²¹¹, “o carácter futuro de uma atividade nada retira à sua natureza profissional”.

Contudo, entendemos que nem sempre se deverá atender ao momento da celebração do contrato para estes efeitos. Casos há em que entendemos se dever aferir o destino do bem tendo em conta a utilização que lhe é conferida num momento posterior ao da celebração do contrato. Resumimos estes casos a uma categoria: aqueles em que, no momento da celebração do contrato, o destino previsto para o bem era não profissional, mas se verifica que a utilização posterior é profissional. Ora, nestes casos, não nos parece materialmente justo que uma pessoa possa continuar a beneficiar da proteção conferida aos consumidores depois de deixar de caber no conceito que define o âmbito legal de aplicação desse regime. Quando seja no sentido de a utilização do bem adquirido por efeito de certo contrato deixar de ser privada para passar a ser profissional, tal deverá ser tido em conta para efeitos de aplicabilidade das normas de direito de consumo.

Convém esclarecer, contudo, a limitação já referida no que respeita às normas deste regime que se prendam com questões relativas à própria celebração do contrato. Neste aspeto, continuar-se-á a atender a esse momento para verificar o destino do bem.

Já assim não se entende quanto às normas do direito do consumo relativas ao acesso à justiça, nomeadamente as de atribuição de competência judiciária. No tocante à aplicabilidade deste tipo de normas, e, mais uma vez esclarecemos, nos casos em que a alteração é no sentido de o uso passar a ser profissional, ter-se-á que atender à utilização que é conferida em momento(s) posterior(es) ao da celebração do contrato. Debruçou-se sobre esta temática, muito recentemente, o TJUE²¹², concluindo que “há [...] que ter em conta, no que respeita aos serviços [...] destinados a serem utilizados durante um longo período de tempo, a evolução posterior da utilização que é feita desses serviços.”, o que implica que “um demandante utilizador desses serviços possa invocar a qualidade de

²¹¹ TJUE, 03-07-1997, Ac. Benincasa

²¹² TJUE, 25-01-2018, Ac. Schrems

consumidor apenas se a utilização essencialmente não profissional desses serviços, para a qual foi inicialmente celebrado um contrato, não tiver adquirido, em seguida, um carácter essencialmente profissional.”. Não se fixa, no entanto, neste aresto qual o momento temporal que deve ser levado em conta para verificar o uso que é conferido ao bem/serviço. Seguimos, neste ponto, o entendimento de *Jorge Morais Carvalho*, que entende ser relevante, para estes efeitos, o momento em que se inicia o processo²¹³.

4.4.2. Particularidades na PH

Para a parca jurisprudência que se debruçou já sobre esta temática, este é o elemento no qual reside a questão central para determinar ou afastar a aplicação do direito do consumo às relações jurídicas do condomínio com terceiros que não os condóminos.

Para melhor enquadrar a posição que vem sendo seguida neste âmbito, a qual vamos ter por referência na nossa análise, citamos um acórdão Supremo Tribunal de Justiça: “No caso do condomínio não estamos perante uma pessoa física nem perante uma pessoa coletiva. A sua classificação como consumidor, no caso de estar em causa a realização de obras nas partes comuns de um edifício em propriedade horizontal, depende do tipo de utilização a que se destinam as frações que compõem esse edifício. [...] O facto de as frações se destinarem a habitação faz com que os prazos para o exercício do direito de reparação dos defeitos se contem segundo os critérios da legislação de defesa do consumidor”²¹⁴. No mesmo sentido, o Tribunal da Relação de Lisboa já escreveu: “No caso dos autos trata-se de um edifício com 73 frações das quais apenas 11 frações são destinadas a atividades profissionais (e em termos, como acabou de se analisar em que o imóvel onde a atividade é exercida não é funcionalmente integrante da atividade profissional). Olhando, em conformidade, para o edifício como uma unidade ele afigura-se-nos como um edifício habitacional e, consequentemente, o respetivo condomínio (especialmente quanto às partes comuns) surge como um consumidor e não como um profissional”²¹⁵.

Este é o ponto de partida de quase todos os arestos a que tivemos acesso e que se propõem a decidir sobre esta questão²¹⁶. Ou seja, para a aferição do preenchimento do elemento teleológico do conceito de consumidor em relação ao condomínio, atende-se ao

²¹³ CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, p. 35

²¹⁴ Ac. STJ, 31-05-2016, Maria Clara Sottomayor

²¹⁵ Ac. TRL, 17-01-2017, Rijo Ferreira

²¹⁶ Existem também arestos que nem questionam a aplicabilidade das normas de direito do consumo numa ação proposta pelo condomínio: Ac. TRL, 18-04-2013, Maria Amélia Ameixoeira

fim das frações autónomas do edifício. Em primeiro lugar, procura-se, então, determinar o fim a que cada condómino destina a sua fração autónoma. Em termos práticos, o que se verifica é se cada fração autónoma se destina a um uso não profissional (*maxime* a habitação), caso em que o condómino é, individualmente, considerado consumidor. Por outro lado, caso o destino do bem adquirido seja um uso profissional (p. ex. revenda inserida numa atividade profissional ou a instalação de um estabelecimento comercial), a qualificação como consumidor é afastada. Só num segundo momento se analisa então a possibilidade de o condomínio (universo de condóminos) gozar do estatuto de consumidor.

Quanto ao fim destinado às frações autónomas, convém referir que, ao contrário do preconizado no DL n.º 40333, onde se exigia que as frações fossem aptas para fins de habitação, de atividade cultural, económica ou semelhantes²¹⁷, atualmente a lei não restringe o tipo de finalidades que essas frações podem prosseguir, nem estabelece como requisito da constituição do edifício em PH que elas sejam aptas para aquelas finalidades. No entanto, o fim a que é destinado cada fração mantém o seu interesse, uma vez que os condóminos não podem dar-lhes uso diverso do fim a que foram destinadas (art. 1422.º, n.º 2, al. c), nem alterar o uso que lhes dão, sem autorização da assembleia, quando o fim a que se destina não esteja disposto no título constitutivo (art. 1433.º n.º 4).

Apenas fará sentido equacionar-se a aplicabilidade do direito do consumo às relações do condomínio caso pelo menos um condómino possa considerar-se consumidor. Caso contrário parece-nos pacífico que o condomínio nunca poderá gozar da proteção conferida pelo direito do consumo, uma vez que só pode ser considerada um bem de consumo uma coisa cujo proprietário, ou um dos proprietários, seja qualificado como consumidor²¹⁸. Como vimos, a lei regula de modo especial o modo de exercício de alguns dos direitos dos condóminos, o que não significa que atribua ao grupo direitos dos quais nenhum dos seus elementos é titular.

Assim, se entre os condóminos existirem consumidores, parece-nos poderem ser avançadas quatro soluções para dar resposta à questão da aplicabilidade das normas de consumo às relações do condomínio²¹⁹.

Por um lado, pode entender-se ser de afastar liminarmente a qualificação do condomínio como consumidor.

²¹⁷ MENDES, Armindo Ribeiro, *op. cit.*, p. 50

²¹⁸ PINTO, Alexandre Mota, *op. cit.*, p. 191

²¹⁹ CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, p. 28 e 29

É também possível considerar o condomínio consumidor apenas quando todos os seus condóminos o sejam. Ou seja, segundo o procedimento descrito que a jurisprudência tem vindo a seguir, se se verificar que todas as frações autónomas se destinam a servir fins não profissionais, o condomínio será consumidor.

Já a doutrina e jurisprudência largamente dominantes^{220/221} consideram consumidor o condomínio em que a maioria das frações autónomas se destina a uso não profissional.

Há ainda quem entenda poder tratar-se o condomínio como consumidor se, pelo menos uma das frações, se destinar a uso não profissional²²².

Por fim, dedicamos uma última nota à questão da qualificação do condomínio como consumidor quando a sua gestão é efetuada por um profissional, uma situação que é cada vez mais usual na realidade sociológica e imobiliária. Analisaremos já esta questão porque o problema que aqui se coloca é distinto dos que se levantam nas orientações anteriormente referidas, na medida em que não respeita a nenhum dos elementos do conceito de consumidor. Esclarecemos desde já que nos parece totalmente irrelevante para a qualificação do condomínio como consumidor o facto de o seu administrador ser uma empresa ou pessoa singular contratada para o efeito. Isto porque, quando se verifica a celebração de negócios jurídicos pelo administrador em nome do condomínio, o que pode acontecer nos casos em que é autorizado pela assembleia ou no exercício das suas funções, ele agirá como representante do conjunto de condóminos. Esta situação configura-se como representação voluntária (ou legal, quando no âmbito das funções do administrador, previstas no art. 1436.º), isto é, o ato de celebrar contratos em nome de outrem (representado) por pessoa em quem aquele investiu esses poderes (representante). Ora, se o negócio é celebrado em nome do condomínio, é relativamente a ele que se devem verificar os pressupostos para a aplicação das normas de direito do consumo²²³. Nada obsta, portanto, a que, considerado o condomínio consumidor no âmbito de um contrato, ele mantenha essa qualidade mesmo que celebrado por via de representação do administrador.

²²⁰ MARIANO, João Cura, *op. cit.*, pp. 241 e ss.

²²¹ Ac. TRP, 26-06-2006, Ana Paula Lobo; Ac. TRP, 08-05-2014, Leonel Serôdio

²²² CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, p. 28 e 29

²²³ Ac. TRL, 19-06-2014, Isoleta Almeida Costa

4.5. Tomada de posição quanto ao condomínio-consumidor

Explanadas algumas das questões que se colocam na interpretação do conceito de consumidor plasmado na Lei de Defesa do Consumidor e no DL n.º 67/2003 e descrita a solução que vem sendo adotada no tratamento do condomínio como consumidor, chega o momento de tomar posição face a esta última questão.

Desde logo, urge manifestar a nossa discordância em relação ao ponto de partida das orientações que se vêm firmando na jurisprudência e que acabámos de expor. Tentaremos colocar em causa a referida premissa de que o destino de toda e qualquer parte comum se deve aferir em função dos destinos das frações autónomas dos condóminos, só depois tomando posição quanto ao número de condóminos que devem ser considerados consumidores para que essa qualidade “se estenda” ao condomínio.

Antes de mais, queremos constatar a ideia base de que a qualificação como consumidor se afere no contexto de um determinado negócio jurídico. Depende, no ponto em análise, do destino conferido ao bem-coisa que é objeto desse negócio. Assim, uma mesma pessoa poderá ser considerada consumidora relativamente a determinado negócio jurídico e não em relação a outros por ela celebrados. Como já referiu de forma clara o TJUE²²⁴, “uma só e mesma pessoa pode agir enquanto consumidor no âmbito de certas operações e enquanto profissional no âmbito de outras”. Tudo dependerá do preenchimento daqueles quatro elementos no contrato em questão em cada caso concreto.

Entendemos ser possível levar esta ideia um pouco mais longe, sempre com a atenção necessária para não extravasar o suporte conferido pela letra da lei. Em termos sintéticos, entendemos ser o entendimento mais condicente com a letra e a teleologia da lei que a qualidade de consumidor se afira em relação a cada bem/coisa que integre o objeto do contrato e não apenas em relação a cada contrato, o que poderá ser relevante nos contratos que tenham como objeto mediato mais do que um bem.

De facto, o artigo 1.º-B, alínea a) do DL n.º 67/2003, estabelece ser consumidor “aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios”. Ainda que se depreenda que o fornecimento dos bens, a prestação dos serviços ou a transmissão de direitos será feita, regra geral, por via de um contrato, ou seja, no âmbito de uma relação intersubjetiva, o foco da definição legal parece ser objetivo, na medida em que faz

²²⁴ TJUE, 03-09-2015, Ac. Costea

depende a qualificação de uma pessoa como consumidor essencialmente do destino que pretende conferir ao bem/serviço/direito.

Regra geral, cada contrato tem por objeto um(a) só bem/coisa/serviço/direito, pelo que, normalmente, a aferição da qualidade de uma pessoa como consumidor em relação a essa relação contratual não conduz a um resultado diferente daquele a que chegaríamos se a operação tivesse por base o destino daqueles. No entanto, assim não será nos casos em que, no âmbito do mesmo contrato, ou “operação” (como se lhe refere o TJUE²²⁵), forem fornecidos diferentes bens, prestados diferentes serviços ou transmitidos diferentes direitos. Nestes, parece-nos perfeitamente coerente com o espírito do sistema e com a própria formulação da norma que se afira a qualificação do adquirente como consumidor em relação a cada um dos bens, desde que lhes possa ser imputado um destino distinto daquele que será conferido aos outros.

Como já vimos, o objeto da propriedade horizontal apresenta uma característica que o torna muito particular: trata-se de um conjunto incindível de coisas distintas. Ora, um negócio de aquisição deste direito terá por objeto mais do que uma coisa/bem. Interessamos, no âmbito do nosso trabalho, apenas parte desse objeto – as coisas que integram as partes comuns do edifício –, uma vez que os poderes dos órgãos de administração do condomínio se cingem a elas.

Relembra-se que o que a doutrina e jurisprudência têm feito é aferir o destino que é conferido às partes comuns do edifício em função do fim atribuído a cada fração autónoma. Tal opção, poderá, no nosso entender, fundar-se em dois fatores principais. Por um lado, por uma razão de certeza e segurança jurídica, na medida em que o fim da fração autónoma se encontra, amiúde, identificado no título constitutivo, apesar de esta possibilidade também existir para as partes comuns^{226/227}. Por outro lado, reflete a ideia de instrumentalidade e acessoriedade das partes comuns face às frações detidas em propriedade exclusiva pelos condóminos.

Contudo, não nos parece que este seja o método a adotar em todo e qualquer caso. Em primeiro lugar, como vimos, o carácter instrumental/acessório das partes comuns face às frações autónomas é já posto em causa por parte da doutrina²²⁸. Mas sobretudo, entendemos que há casos em que é possível distinguir, no seio de um contrato cujo objeto

²²⁵ *Ibidem*

²²⁶ Art. 1418.º n.º 2 a)

²²⁷ No sentido de ser obrigatória a especificação do fim a que a fração se destina, v. PITÃO, José António França/ PITÃO, Gustavo França, *op. cit.*, p. 151

²²⁸ V. ponto 1.5 do presente relatório

seja um conjunto de coisas, os usos a que se destinam os vários bens que integram esse conjunto. Ora, nesses casos, poderemos adotar duas perspectivas.

Ou encaramos o bem como um conjunto e tentamos perceber qual o uso predominante que lhe é conferido, considerando-se consumidor se o uso for predominantemente não profissional. Ou entendemos que no seio do mesmo contrato com um objeto composto por mais do que um bem pode uma pessoa ser considerada consumidora face a um deles e não consumidor face a outros.

Tudo isto para expor que, na nossa perspectiva, não é lógico discutir-se a qualificação do condomínio como consumidor partindo, *a priori*, da utilização conferida pelos condóminos às frações autónomas. Se a atuação dos seus órgãos de administração se cinge às questões relacionadas com partes comuns, deverá atender-se sim, sempre que possível, ao destino que é conferido a essas partes comuns. “Sempre que possível” porque, obviamente, a aplicação deste método carece do preenchimento de um pressuposto essencial. Vejamos.

A parte comum terá que destinar-se a um fim claramente distinguível daquele que é conferido à fração autónoma. Em termos sucintos, o que se deve exigir é que a parte comum seja “autónoma” das frações detidas em propriedade exclusiva pelos condóminos, ao ponto de se poder entender que esta se destina a um uso que não é o mesmo que aquele a que a fração autónoma se destina.

A título de exemplo, equacionemos que, num edifício constituído em propriedade horizontal, existe um salão de festas que é parte comum. Este salão pode ser utilizado por qualquer condómino, mediante “reserva” e para qualquer finalidade. Ora, constatando-se que um condómino destina esse bem à realização de reuniões de direção da empresa que lidera, ele não poderá ser considerado, face ao salão em causa, um consumidor. Dado que destina esse bem a um uso profissional, independentemente da utilização que dá à sua fração autónoma, ele não deverá beneficiar da proteção das normas de direito do consumo em relação ao salão de festas. Sendo uma parte comum, obviamente que terá de ser feita ainda uma ponderação com a utilização que os restantes condóminos farão desse mesmo bem, como veremos. Ainda assim, individualmente considerado, o condómino em causa não será, nestes termos, considerado consumidor. O mesmo se poderá dizer de um condómino cuja profissão seja *personal trainer* e que a exerça no ginásio do condomínio ou do porteiro-condómino que utiliza o aspirador comum para limpar as áreas comuns do edifício.

Ainda assim, casos haverá em que o uso conferido por cada condômino a um bem comum terá de ser aferido em função do uso a que se destina a respetiva fração autónoma. Desde logo, existem bens que, pelo seu carácter marcadamente instrumental, nomeadamente o papel de permitir funcionalmente a subsistência, utilização e acesso às frações autónomas, nunca terão a autonomia suficiente para ter uma utilização que, *per si*, possa determinar ou afastar a sua qualificação como bem de consumo. Pensamos, a título de exemplo, na escadaria ou nos elevadores de um prédio. Salvo melhor opinião e uma ocasionalidade raríssima, não vislumbramos que este bem possa ter um uso que se distinga daquele a que se destina a fração cujo acesso eles permitem. Assim, fará sentido que a sua qualificação como bem de consumo seja uma mera decorrência da qualificação como tal do bem que pretende “servir”. O mesmo valerá, *mutatis mutandi*, para o telhado, colunas, pilares, entradas, entre outros bens comuns que não reúnam as características necessárias para deter a mencionada autonomia. Assim, estas partes de um edifício não poderão ser consideradas um bem de consumo para um condômino que destina a sua fração, por exemplo, à instalação de um estabelecimento comercial, mas já o será se tal fração se destinar à sua habitação própria.

Recapitulando, a construção por nós proposta parte, à semelhança do que a jurisprudência costuma fazer, da qualificação individual dos condôminos como consumidores ou não consumidores. A distinção centra-se no bem a que se reporta a análise da verificação do preenchimento do elemento teleológico do conceito de consumidor. Ou seja, a jurisprudência recorre, *a priori*, ao destino da fração autónoma para determinar o destino das partes comuns, por inerência. Há inclusive arestos que defendem ser absurdo os condôminos serem considerados consumidores face às frações autónomas e não quanto às partes comuns, ou vice-versa²²⁹. Nós entendemos que aquele recurso deve ser subsidiário, ou seja, apenas se não for possível conceber um uso do bem comum distinto do que é conferido à fração autónoma é que se deverá recorrer a este para determinar aquele.

Este entendimento, embora seja, na nossa opinião, o mais coerente com a letra e o espírito da lei, poderá conduzir a uma dificuldade acrescida no sentido de o condomínio beneficiar, em juízo, do regime do direito do consumo. Isto porque, como sabemos, compete àquele que pretende beneficiar da especial proteção das normas de consumo

²²⁹ Ac. TRP, 26-06-2008, Ana Paula Lobo

alegar e provar a verificação dos elementos legais do conceito^{230/231}. Segundo as regras gerais da distribuição do ónus da prova²³², é à parte que pretende beneficiar dos direitos conferidos pelas normas de direito do consumo que compete alegar e provar os factos constitutivos dos direitos de que se arrogam. Não se duvida ser mais simples a alegação e prova dos factos relativos ao destino das frações autónomas, desde logo porque tal poderá estar indiciado²³³ no título constitutivo. Ainda assim, a qualificação de uma coisa como bem de consumo depende, necessariamente, do tipo de uso a que se destina. Apenas excepcionalmente a solução poderá passar por aferir o destino de um bem em função de outro bem. As partes comuns de um edifício constituído em propriedade horizontal, cuja função se cinja a garantir a funcionalidade desse prédio constituirão uma dessas exceções. Assim já não poderá entender-se quando se trate de coisas que, apesar de comuns, tenham autonomia suficiente para lhes ser conferido um destino próprio.

O efeito pernicioso desta posição terá que ser corrigido pelo juiz, exercendo o poder-dever^{234/235} de convidar a parte ao aperfeiçoamento das suas alegações^{236/237/238}. Decorrente do princípio da cooperação e dos deveres de gestão processual²³⁹ e de prevenção, que impõe ao juiz uma postura ativa, paradigmática do moderno processo civil, este mecanismo visa permitir às partes suprir insuficiências ou imprecisões na exposição dos factos. O recurso a este meio processual é importante em todos os casos em que o juiz perceba que poderá estar em causa uma relação de consumo, adquirindo especial importância quando esteja em causa uma relação do condomínio, principalmente se adotada a posição que vimos defendendo.

²³⁰ CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, p. 41

²³¹ Defendendo o critério da distribuição dinâmica do ónus da prova e a consequente prova do elemento relacional pelo profissional, v. TEIXEIRA, Micael Martins, “A Prova no Direito do Consumo: Uma Abordagem Tópica”, in I Congresso de Direito do Consumo, Almedina, Coimbra, 2016, pp. 139 a 158, p. 149

²³² Art. 342.º CC

²³³ Já ficará explicado porque entendemos que o fim da fração autónoma que pode estar inscrito no título constitutivo apenas indicia o destino que lhe pretende ser conferido pelo condómino adquirente

²³⁴ SOUSA, Miguel Teixeira de, “Estudos sobre (...)”, *op. cit.*, p. 65 e ss.

²³⁵ Defendendo não ser um poder discricionário do juiz, v. Ac. TRP, 08-01-2018, Miguel Baldaia de Morais; Ac. TRL, 22-05-2018, Isabel Fonseca

²³⁶ Art. 590.º n.ºs 2, alínea b), 4, 5 e 6

²³⁷ MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 33; TEIXEIRA, Micael Martins, *op. cit.*, p. 142 e 143, que defende, *inclusive*, que o juiz deve recorrer, se necessário, “aos mecanismos de produção de prova por sua iniciativa que a lei processual lhe atribui, no âmbito do dever de inquisitorialidade do julgador, constante do art. 411.º do CPC”; CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, p. 41 a 43

²³⁸ TJUE, 04-06-2015, Ac. Faber

²³⁹ SOUSA, Miguel Teixeira de, “Apontamento sobre o princípio da gestão processual no novo Código de Processo Civil”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 43, Braga, 2013, pp. 10 a 14

A segunda nota que pretendemos deixar ao método que tem vindo a ser adotado pela jurisprudência para determinar a qualificação do condomínio como consumidor prende-se com a aferição do fim a que se destinam as frações autónomas. Com o que ficou dito nos parágrafos anteriores, este ponto apenas será importante naquelas situações em que o destino das partes comuns não é distinguível do das frações autónomas. No entanto, na perspetiva que vem sendo adotada jurisprudencialmente, ele adquire ainda mais preponderância, na medida em que se olha sempre e apenas para o uso conferido a estas últimas. Ora, como vem sendo por nós exposto, o procedimento passa por verificar o fim das frações que se encontra inscrito no título constitutivo da propriedade horizontal e aferir a qualificação do condómino como consumidor em função dele. Este não é, contudo, um método infalível.

O exemplo paradigmático de um condómino-consumidor utilizado pela doutrina é o do proprietário de uma fração autónoma cujo fim inscrito no título é a habitação. No entanto, na prática judiciária, não nos parece que os juízes devam bastar-se com este fator, ainda que este seja um válido elemento indiciário dessa qualidade. Nem sempre um condómino que tenha adquirido uma fração cujo fim seja a habitação deve ser considerado consumidor. Para ser classificado como tal, ele deve ter adquirido essa fração com vista a destiná-la a um uso não profissional, a um uso pessoal/privado. Ora, caso esse destino seja a habitação do próprio adquirente ou pessoa do seu círculo familiar, por exemplo, não haverá dúvidas que ele deva ser considerado consumidor. No entanto, a habitação pode estar também ligada com o exercício de atividades profissionais. Consideremos o exemplo de um condómino que adquire uma fração tendo em vista o seu arrendamento permanente, prática a que se dedica profissionalmente. É óbvio que ele não poderá ser considerado consumidor em relação à sua fração. O mesmo se dirá em relação às partes comuns quando se entenda que o destino destas se deve aferir em função do destino daquela. Este caso demonstra bem que nem sempre a uma fração cuja finalidade inscrita no título é a habitação corresponderá a qualificação do seu proprietário como consumidor. Mais uma vez, implicando esta posição uma mais profunda e difícil alegação dos factos constitutivos do seu direito pela parte que pretende beneficiar do estatuto de consumidor, vale o que ficou dito nos parágrafos anteriores em relação ao poder-dever do juiz de convidar ao aperfeiçoamento das alegações.

Estas são as duas questões prévias no problema da qualificação do condomínio como consumidor que entendemos não estarem a ser corretamente tratadas doutrinária e jurisprudencialmente. Chamamos-lhe questões prévias porque se colocam no plano da

qualificação de cada condômino, individualmente, como consumidor. Na construção que vem sendo adotada (e que nós subscrevemos), esta é uma etapa que antecede logicamente a questão da qualidade do próprio condomínio, ou seja, do grupo de condôminos.

Como já referimos, a posição largamente maioritária tem vindo a defender a aplicabilidade das normas de direito do consumo ao condomínio quando a maioria dos condôminos possam ser qualificados, individualmente, como consumidores. Como já aflorámos anteriormente, não alinharemos neste sentido, preferindo a solução apontada por *Jorge Morais Carvalho*, que entende bastar um dos condôminos ser qualificado como consumidor para o condomínio poder gozar desse estatuto legal.

Evocando o que defendemos anteriormente, entendemos que, quando um bem é detido em compropriedade, bastará um dos seus proprietários ser consumidor para que ele se possa qualificar como bem de consumo. Contrariamente, a posição maioritária aplica analogicamente e com as devidas adaptações a tese do uso predominante do bem que hoje é quase pacificamente aceite no que respeita aos bens de uso misto.

No nosso entendimento, como já destacámos, há uma diferença muito grande entre os casos, o que, na nossa opinião, não permite o seu tratamento de forma semelhante. Nos casos de uso misto de um bem, estamos perante uma mesma pessoa que utiliza a coisa para fins profissionais e não profissionais. Atender-se ao uso predominante que essa pessoa lhe confere é uma solução compromissória entre a excessiva proteção das pessoas que utilizam marginalmente um bem para fins pessoais e a injusta desproteção daqueles que conferem ao bem um uso profissional diminuto. É, portanto, uma solução dificilmente atacável e que se consolidou na doutrina e jurisprudência por permitir responder cabalmente à realidade que pretende regular. No caso dos bens detidos em compropriedade não nos parece que o resultado a que chegamos pela aplicação analógica deste critério seja justo e conforme às disposições legais vigentes.

Isto porque tal entendimento colidirá necessariamente com os direitos conferidos pela lei a determinadas pessoas, nos casos em que os condôminos consumidores sejam menos dos que os condôminos profissionais. Nestes casos, pela aplicação do mesmo critério, o condomínio não poderá gozar do estatuto de consumidor. Ora, como a lei impõe que o exercício dos direitos relativos às partes comuns seja feito de forma conjunta pelos condôminos, negar a qualidade de consumidor ao condomínio significa necessariamente negar o exercício dos direitos dos consumidores a todos os condôminos, *inclusive* àqueles que a LDC e o DL n.º 67/2003 reconhecem como consumidores. Este resultado é incompatível com a lei, tanto a sua letra como o seu espírito, e até com a Constituição da

República Portuguesa²⁴⁰, que desde 1989 categoriza os direitos dos consumidores como direitos fundamentais^{241/242}. Ainda que o artigo 60.º tenha um cariz essencialmente programático, como a generalidade dos Direitos Económicos Sociais e Culturais previstos na CRP, e que o artigo 81.º contenha a previsão de um princípio, por natureza genérico e carente de materialização em normas legais que o respeitem e desenvolvam, o certo é que a posição que vem adotada parece-nos colidir com estes preceitos constitucionais.

Na nossa ótica, não pode uma pessoa que é legalmente qualificada consumidor deixar de beneficiar da proteção que lhe é conferida apenas porque a lei regula o modo de exercício dos direitos dos comproprietários/condóminos. Estamos a falar de pessoas que adquirem os bens (no caso do condomínio, os bens comuns, detidos em compropriedade) com o objetivo de os destinar a um uso não profissional a uma pessoa que exerce com carácter profissional uma atividade económica que visa a obtenção de benefícios. O facto de não ser o único proprietário do bem não pode significar a sua desproteção enquanto consumidor, *maxime* nos casos em que os contratos por via dos quais os comproprietários adquiram os seus direitos sobre a coisa sejam independentes, como sempre acontece nos prédios detidos em propriedade horizontal, adquirindo os condóminos individualmente as respetivas frações autónomas e tornando-se forçosamente comproprietários das partes comuns. É certo que a lei regula o modo de exercício dos seus direitos, obrigando a que seja feito conjuntamente. No entanto, daqui não poderá decorrer uma limitação à titularidade desses direitos, principalmente quando tratamos de direitos com inspiração constitucional.

Pelo que ficou exposto, parece-nos que a única posição adotável que permite respeitar o regime jurídico de proteção dos consumidores é a que entende dever tratar-se como consumidor o condomínio em que exista pelo menos um condómino consumidor, ou seja que destine a coisa comum (ou a sua fração, nos casos em que o destino daquela se deva aferir em função desta) a um uso não profissional.

²⁴⁰ Essencialmente os arts. 60.º e 80.º alínea i)

²⁴¹ ANDRADE, José Carlos Vieira de, “Os Direitos dos Consumidores como Direitos Fundamentais na Constituição Portuguesa de 1976”, in Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, vol. LXXVIII, 2002, pp. 43 a 64, p. 44; GOMES, Carla Amado, “Os Novos Trabalhos do Estado: A Administração Pública e a Defesa do Consumidor”, in Estudos do Instituto de Direito do Consumo, vol. I, 2002, pp. 31 a 61, p. 34; LEITÃO, Adelaide Menezes, “Tutela do Consumo e Procedimento Administrativo”, in Estudos do Instituto de Direito do Consumo, vol. II, 2005, pp. 119 a 140, p. 126; MONTEIRO, António Pinto, “Breve Nótula sobre a Proteção do Consumidor na Jurisprudência Constitucional”, in Direitos Fundamentais e Direito Privado – Uma Perspetiva de Direito Comparado, Almedina, Coimbra, 2007, pp. 293 a 304, p. 302; CARVALHO, Jorge Morais, “Manual de (...)”, *op. cit.*, pp. 23 e 24

²⁴² Ac. TRP, 26-06-2008, Ana Paula Lobo; Ac. STJ, 08-03-2016, Hélder Roque

É chegada a hora de analisar as contrapartidas ou desvantagens de tal entendimento. À partida a principal crítica que se lhe poderá apontar prende-se com o alargamento exagerado do âmbito de proteção das normas legais de defesa do consumidor. É que poderemos, no limite, estar perante um condomínio em que apenas um dos cem (ou mais) condóminos é consumidor e a aplicação deste critério resulta, na prática, no benefício de todos os restantes condóminos profissionais, na medida em que ser-lhes-á aplicável um regime mais favorável. Esta não é uma situação ideal, na medida em que parece desvirtuar o sentido do regime de proteção do consumidor. No entanto, parece-nos preferível à alternativa de deixar desprotegida uma pessoa que reconhecidamente carece dessa proteção. No limite, e se nos é permitida a franqueza do argumento, numa das alternativas são consumidores os que saem prejudicado pela não aplicação das normas de direito do consumo, enquanto na outra, a que defendemos, é aquele que forneceu o bem no âmbito de uma atividade económica que exerce profissionalmente com o objetivo de obtenção de benefícios que ficará numa situação mais precária, por ver o conjunto de condóminos ser qualificado como consumidor. E não percamos de vista que o direito do consumo resulta exatamente de uma opção político-legislativa de proteção da parte mais fraca nas relações contratuais. Relembre-se que, obviamente, isto só vale para os litígios que respeitem às partes comuns do edifício e já não para os que tenham como objeto as frações autónomas cujos proprietários não sejam individualmente considerados consumidores.

Conclusão

Aqui chegados, cumpre-nos apresentar e sintetizar as conclusões que fomos retirando no presente estudo, na expectativa de estas serem úteis para promover o debate sobre a matéria e contribuírem para uma alteração do tratamento que a questão tem merecido na jurisprudência.

Quanto ao direito de propriedade horizontal, tratado como questão prévia nesta dissertação, interessa-nos sobretudo ressaltar duas ideias que ficaram expostas e desenvolvidas em sede própria.

A primeira relaciona-se com o carácter das partes comuns de um edifício constituído em propriedade horizontal face às suas frações autónomas. Ainda que genética e tradicionalmente as primeiras sejam acessórias e instrumentais face às segundas, concluímos que a alteração do elenco usual de partes comuns que se encontram nos edifícios condominiais permite configurar algumas delas como complementares às frações autónomas, na medida em que não visam unicamente garantir a sua subsistência e funcionalidade, mas sim proporcionar as cada vez mais exigentes condições de comodidade e segurança procuradas pelos adquirentes.

A segunda ideia prende-se com os poderes de administração dos órgãos do condomínio, que se cinge às partes comuns do edifício e ao modo de exercício dos direitos dos condóminos em relação a elas. Daqui se retira que a titularidade dos direitos dos condóminos não é nem pode ser afetada pela regulação legal do seu modo de exercício, necessariamente conjunto. As razões de simplicidade que presidiram à instituição de um modo de atuação conjunta dos condóminos não pode significar a sua inferior proteção face àquela de que gozariam se pudessem exercer judicialmente os seus direitos individualmente. Por isso, entendemos que o condomínio pode exercer os direitos de que qualquer dos seus membros seja titular em relação às partes comuns, com exceção daqueles que pela própria natureza dependam diretamente da existência de um contrato, como é o caso dos direitos de redução do preço e da resolução do contrato.

Mais especificamente quanto à questão do condomínio-consumidor, contestámos essencialmente duas proposições da tendência jurisprudencial do seu tratamento: em primeiro lugar, colocámos em causa o facto de se atender sempre ao destino da fração autónoma dos condóminos para determinar a sua qualificação como consumidor face à parte comum que é objeto do litígio; depois, criticámos a aferição do destino das frações

autónomas para efeitos de qualificação dos condóminos como consumidores em função do fim das mesmas, inscrito no título constitutivo da propriedade horizontal.

Assim, aqui deixamos resumida, de forma bastante sucinta, a nossa proposta de caminho lógico a percorrer para determinar se um condomínio (enquanto grupo de condóminos) deve beneficiar do estatuto de consumidor. Em primeiro lugar, deve tentar perceber-se se à parte comum que é objeto do litígio pode ser conferido um uso autónomo e distinguível daquele a que os condóminos destinam as suas frações. Caso a resposta seja afirmativa, procuramos qualificar cada condómino como consumidor ou não consumidor face a esse bem, consoante o destino que cada um lhe confere. Caso seja negativa, afere-se essa qualidade individual em relação ao uso a que cada um destina a sua fração autónoma. Ou seja, apenas subsidiariamente se recorrerá ao critério que a jurisprudência atualmente segue. Neste ponto, deve ainda ressaltar-se que o fim da fração inscrito no título constitutivo deve ser encarado apenas como um indício do destino do bem para efeitos da qualificação como consumidor, na medida em que, por exemplo, a um fim habitacional para efeitos de PH nem sempre corresponderá um uso não profissional nos termos do conceito de consumidor.

Isto feito, teremos já reunida a informação quanto à qualificação individual de cada condómino como consumidor ou não consumidor. Resta-nos perceber em que casos ao grupo deve ser reconhecido esse estatuto. Entendemos que basta um dos condóminos ter essa qualidade para ela se estender ao condomínio como um todo, na medida em que o regime legal apenas regula o modo de exercício dos direitos dos condóminos, o que não pode afetar a titularidade desses direitos, que têm inclusivamente inspiração constitucional.

Bibliografia

ABELEIRA, Teresa Estévez, “Análisis de la noción de Consumidor en el derecho portugués desde la perspectiva del derecho español”, *in* Estudos do Direito do Consumidor, n.º 10, 2016, pp. 31 a 69

ALMEIDA, Carlos Ferreira de

- “Os Direitos dos Consumidores”, Almedina, Coimbra, 1982
- “Negócio Jurídico de Consumo”, Separata do Boletim do Ministério da Justiça, n.º 247, 1985
- “Orientações de Política Legislativa Adotadas pela Diretiva 1999/44/CE sobre Venda de Bens de Consumo. Comparação com o Direito Português Vigente”, *in* Themis – Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Ano II, n.º 4, 2001, pp. 109 a 120
- “Direito do Consumo”, Almedina, Coimbra, 2005

ALMEIDA, Teresa, “Lei de Defesa do Consumidor Anotada”, Instituto do Consumidor, Lisboa, 2001

ALBUQUERQUE, Pedro de/RAIMUNDO, Miguel Assis, “Direito das Obrigações: Contratos em especial”, vol. II, 2.ª edição revista, Almedina, Coimbra, 2013

AMARAL, Jorge Augusto Pais de, “Direito Processual Civil”, 14.ª edição, Almedina, Coimbra, 2018

ANDRADE, José Carlos Vieira de, “Os Direitos dos Consumidores como Direitos Fundamentais na Constituição Portuguesa de 1976”, *in* Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, vol. LXXVIII, 2002, pp. 43 a 64

ANDRADE, Manuel de, “Teoria Geral da Relação Jurídica, I”, reimpressão, Almedina, Coimbra, 1997

ANTUNES, José Engrácia

- “O Conceito jurídico de Consumidor”, *in* Revista de Direito Civil, Ano III, tomo 4, 2018, 771 a 796
- “Direito do Consumo”, Almedina, Coimbra, 2019

ASCENSÃO, José de Oliveira

- “Direito Civil - Teoria Geral, I”, 2.^a edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2000
- “O Anteprojeto do Código do Consumidor e a Publicidade”, *in* Estudos do Instituto de Direito do Consumo, vol. III, 2006, pp. 7 a 36
- “Direito Civil e Direito do Consumidor”, *in* Themis – Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Edição Especial – Código Civil Português (Evolução e Perspetivas Atuais), 2008, pp. 163 a 182
- “Direitos Reais”, 5.^a edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2012

CALDAS, Luís Miguel Simão da Silva, “Direito à Informação no Âmbito do Direito do Consumo: o caso específico das Cláusulas Contratuais Gerais”, *in* Revista Julgar, n.º 21, 2013, pp. 203 a 225

CAMBINDA, Hernâni Lúcio André, “Empreitada para Consumo”, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2015

CARVALHO, Jorge Morais

- “Os Contratos de Consumo: Reflexão sobre a Autonomia Privada no Direito do Consumo”, Lisboa, 2011
- “O Conceito de Consumidor no Direito Português, *in* Estudos de Direito do Consumidor”, n.º 14, 2018, pp. 185 a 232
- “Manual de Direito do Consumo”, 6.^a edição, Almedina, Coimbra, 2019

CORDEIRO, António Menezes,

- “Da Natureza Civil do Direito do Consumo”, *in* O Direito, Ano 136.º, vol. IV, 2004, pp. 605 a 640
- “Tratado de Direito Civil Português – Vol. I – Parte Geral, Tomo I”, 3.ª edição, Almedina, Coimbra, 2005
- “O Anteprojeto de Código do Consumidor”, *in* O Direito, Ano 138.º, vol. IV, 2006, pp. 685 a 715

DUARTE, Paulo, “O Conceito Jurídico de Consumidor, segundo o art.2º/1 da lei de defesa do consumidor”, *in* Boletim da Faculdade de Direito, vol. 75, 1999, p. 649 a 703

DUARTE, Rui Pinto, “Curso de Direitos Reais”, 3.ª edição revista e aumentada, Princípia, Cascais, 2013

FALCÃO, David José Geraldês, “Conceito de Consumidor”, *in* Gestin, Ano VIII, n.º 8, 2010, pp. 151 e 152

FERNANDES, Luís A. Carvalho

- “A situação jurídica do superficiário-condómino”, *in* Revista da Ordem dos Advogados, Ano 66, Vol. II, 2006, disponível *in* <https://portal.oa.pt/comunicacao/publicacoes/revista/ano-2006/ano-66-vol-ii-set-2006/doutrina/carvalho-fernandes-a-situacao-juridica-do-superficiario-condomino-star/>, consult. a 15-06-2019
- “Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal”, *in* Cadernos de Direito Privado, n.º 15, 2006, pp. 3 a 14
- Lições de Direitos Reais, 6.ª edição atualizada e revista, Quid Juris, Lisboa, 2009

GARCIA, Maria Olinda, “O consumidor mais protegido: o alcance do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio”, *in* Revista Julgar, n.º 6, 2008, pp. 35 a 40

GARRET, João Almeida, “O conceito de «influência indevida» e a liberdade de contratar”, *in* Revista Portuguesa de Direito do Consumo, n.º 51, 2007

GOMES, Carla Amado, “Os Novos Trabalhos do Estado: A Administração Pública e a Defesa do Consumidor”, *in* Estudos do Instituto de Direito do Consumo, vol. I, 2002, pp. 31 a 61

GONÇALVES, Luís da Cunha, “Da Propriedade Horizontal ou Por Andares: Breve Estudo e Comentário do Decreto n.º 40 333, de 14 de outubro de 1955”, Edições Ática, Lisboa, 1956

GONZÁLEZ, José Alberto, “Código Civil Anotado, Volume IV, Direito das Coisas (artigos 1251.º a 1575.º)”, Quid Juris, 2011

JANUÁRIO, Rui/ d’ÁVILA, Filipe Lobo/ PINHEL, Luís de Andrade, “Direito Civil: Direito das Coisas”, Petrony, Lisboa, 2018

JUSTO, António Santos, “Direitos Reais”, 5.ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2017

LARCHER, Sara, “Contratos Celebrados através da Internet: Garantias dos Consumidores contra Vícios na Compra e Venda de Bens de Consumo”, *in* Estudos do Instituto de Direito do Consumo, vol. II, 2005, pp. 141 a 246

LAURENTINO, Sandrina, “Os Destinatários da Legislação do Consumidor”, *in* Estudos de Direito do Consumidor, n.º 2, 2000, pp. 415 a 434

LEITÃO, Adelaide Menezes, “Tutela do Consumo e Procedimento Administrativo”, *in* Estudos do Instituto de Direito do Consumo, vol. II, 2005, pp. 119 a 140

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes

- “O Direito do Consumo: Autonomização e Configuração Dogmática”, *in* Estudos do Instituto de Direito do Consumo, vol. I, 2002, pp. 11 a 30
- “Direitos Reais”, 8.ª edição, Almedina, Coimbra, 2019

- “Direito das Obrigações”, vol. III, 12.^a edição, Almedina, Coimbra, 2018

LIMA, Pires de/ VARELA, Antunes, com a colaboração de Henrique Mesquita

- “Código Civil Anotado, vol. I”, reimpressão da 4.^a edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2010
- “Código Civil Anotado, Vol. III”, reimpressão da 2.^a edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2010

LIZ, Jorge Pegado

- “Introdução ao Direito e à Política do Consumo”, Notícias, Lisboa, 1999
- “Um Código do Consumidor, Para os Consumidores ou Nem uma Coisa Nem Outra?”, *in* Revista Portuguesa de Direito do Consumo, n.º 49, 2007, p. 41 a 54

MAGALHÃES, Gonçalo Oliveira, “A Personalidade Judiciária do Condomínio e a sua Representação em Juízo”, *in* Revista Julgar, n.º 23, 2014, pp. 55 a 66, disponível *in* <http://julgar.pt/wp-content/uploads/2014/05/03-Gon%C3%A7alo-Magalh%C3%A3es.pdf>, consult. a 15-06-2019

MARIANO, João Cura, “Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos nas Obras”, 6.^a edição, Almedina, Coimbra, 2015

MARTINEZ, Pedro Romano

- “Empreitada de Consumo”, *in* Themis – Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Ano II, n.º 4, 2001, pp. 155 a 171
- “Empreitada de Bens de Consumo: A transposição da Diretiva n.º 1999/44/CE pelo Decreto-Lei n.º 67/2003”, *in* Estudos do Instituto de Direito do Consumo, vol. II, 2005, pp. 11 a 35

MENDES, Armindo Ribeiro, “A Propriedade Horizontal no Código Civil de 1966”, *in* Revista da Ordem dos Advogados, n.º 30, I-IV, 1970, pp. 5 a 78

MESQUITA, Manuel Henrique

- “A propriedade horizontal no Código Civil Português”, *in* Revista de Direito e Estudos Sociais, n.º 23, 1976, pp. 79 a 152
- “Obrigações Reais e Ónus Reais”, 3.ª reimpressão, Almedina, Coimbra, 2003

MILLER, Rui Vieira, “A Propriedade Horizontal no Código Civil”, 3.ª edição revista e atualizada, Almedina, Coimbra, 1998

MONTEIRO, António Pinto

- “Do Direito do consumo ao Código do consumidor”, *in* Estudos de Direito de consumidor, n.º 1, 1999, pp. 201 a 214
- “Breve Nótula sobre a Proteção do Consumidor na Jurisprudência Constitucional”, *in* Direitos Fundamentais e Direito Privado – Uma Perspectiva de Direito Comparado, 2007, pp. 293 a 304

OLIVEIRA, Fernando Baptista de, “O Conceito de Consumidor: Perspetivas Nacional e Comunitária”, Almedina, Coimbra, 2009

PARDAL, Francisco Rodrigues / FONSECA, Manuel Baptista Dias da, “Da Propriedade Horizontal: no Código Civil e Legislação Complementar”, 6.ª edição revista e atualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1993

PASSINHAS, Sandra, “A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal”, 2.ª edição, Almedina, Coimbra, 2002

PITÃO, José António França/ PITÃO, Gustavo França, “Condomínio e Propriedade Horizontal”, Quid Juris, Lisboa, 2019

PINTO, Alexandre Mota, “Venda de Bens de Consumo e Garantias: o Direito Vivido nos Tribunais”, *in* I Congresso de Direito do Consumo, 2016, pp. 189 a 209

PINTO, Carlos Alberto da Mota, “Teoria Geral do Direito Civil”, 2.^a reimpressão da 4.^a edição, por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra Editora, Coimbra, 2012

PINTO, Paulo Mota, “Conformidade e Garantias na Venda de Bens de Consumo – A Directiva 1999/44/CE e o Direito Português”, *in* Estudos de Direito do Consumidor, n.º 2, 2000, pp. 197 a 331

RAMOS, Miguel Vieira, “Psicologia e Direito do Consumo: a Proteção do Consumidor face aos Efeitos das Modernas Práticas Comerciais”, 2018, disponível *in* https://run.unl.pt/bitstream/10362/42980/1/Ramos_2018.pdf, consult. a 15-06-2019

RODRIGUES, José Cunha, “As Novas Fronteiras dos Problemas de Consumo”, *in* Estudos de Direito do Consumidor, n.º 1, 1999, pp. 45 a 67

SEIA, Jorge Alberto Aragão, “Propriedade Horizontal: Condóminos e Condomínios”, 2.^a edição revista e atualizada, Almedina, Coimbra, 2002

SIMÕES, Fernando Dias, “O Conceito de Consumidor no Direito Português”, *in* JusNet, n.º 118, 2012, pp. 1 a 19

SILVA, João Calvão da

- “Compra e venda de coisas defeituosas – conformidade e segurança”, Almedina, Coimbra, 2001
- “Venda de Bens de Consumo”, 4.^a edição revista, aumentada e atualizada, Almedina, Coimbra, 2010

SOUSA, Miguel Teixeira de

- “Estudos sobre o Novo Processo Civil”, 2.^a edição, Lex, Lisboa, 1997

- “Apontamento sobre o princípio da gestão processual no novo Código de Processo Civil”, *in* Cadernos de Direito Privado, n.º 43, Braga, 2013, pp. 10 a 14

TEIXEIRA, Micael Martins, “A Prova no Direito do Consumo: Uma Abordagem Tópica”, *in* I Congresso de Direito do Consumo, 2016, pp. 139 a 158

TELES, Joana Galvão/ CARVALHO, Jorge Morais/ FÉLIX, Pedro/ CRUZ, Sofia, “Venda de Bens de Consumo: Garantia das Peças Inseridas num Bem no Âmbito da sua Reparação”, *in* Conflitos de Consumo, 2006, pp. 225 a 244

VARELA, João de Matos Antunes, “Direito do Consumo”, *in* Estudos de Direito do Consumidor, n.º 1, 1999, pp. 391 a 405

VICENTE, Dário Moura, “Desconformidade e garantias na venda de bens de consumo: a Diretiva 1999/44/CE e a Convenção de Viena de 1980”, *in* Themis – Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Ano II, n.º 4, 2001, pp. 121 a 144

Pareceres, conteúdos jornalísticos e multimédia

Parecer n.º 30/VI, publicado nas Atas da Câmara Corporativa, n.º 56, de 3 de setembro de 1955

Podcast “JUR CAST”, do “JUR.NAL”, pertencente à Associação de estudantes da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, intervenção do Prof. Doutor Pedro caetano Nunes, disponível *in* <https://www.youtube.com/watch?v=ASfhMDeabD4&feature=share> (min. 19-21), consult. a 15-06-2019

Diário de Notícias, versão online, publicado a 21-04-2019, disponível *in* <https://www.dn.pt/lusa/interior/condominios-desvalorizam-impacto-muito-pontual-das-novas-regras-do-alojamento-local-10819023.html>, consult. a 15-06-2019

Jornal Destak, Edição 3340, 22-04-2019, p. 5

Discurso de John F. Kennedy, proferido a 15 de março de 1962, disponível *in* http://www.jfklink.com/speeches/jfk/publicpapers/1962/jfk93_62.html, , consult. a 15-06-2019

Jurisprudência

Do Tribunal de Justiça da União Europeia

Acórdão de 14 de março de 1991, Processo C-361/89, Acórdão Di Pinto

<http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf?text=&docid=96956&pageIndex=0&doclang=PT&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=1501669>

Acórdão de 3 de julho de 1997, Processo C-269/95, Acórdão Benincasa

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=43682&doclang=PT&mode=&part=1>

Acórdão de 20 de janeiro de 2005, Processo C-464/01, Ac. Gruber

<http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf?text=&docid=49857&pageIndex=0&doclang=PT&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=8392663>

Acórdão de 20 de janeiro de 2005, Processo C-27/02, Ac. Engler

<http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf?text=&docid=49850&pageIndex=0&doclang=PT&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=8393946>

Acórdão de 14 de março de 2013, Processo C-419/11, Acórdão *Česká spořitelna, a.s.*

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=135027&pageIndex=0&doclang=pt&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=7295523>

Acórdão de 04 de junho de 2015, Processo C-497/13, Acórdão Faber

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=164727&pageIndex=0&doclang=PT&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=7295303>

Acórdão de 03 de setembro de 2015, Processo C-110/14, Acórdão Costea

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf;jsessionid=3E8F464F392169FCA740EB365BB2458C?text=&docid=166821&pageIndex=0&doclang=PT&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=1072940>

Acórdão de 25 de janeiro de 2018, Processo C-498/16, Acórdão Schrems

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=198764&pageIndex=0&doclang=PT&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=687472>

Do Supremo Tribunal de Justiça

Acórdão de 06 de fevereiro de 2007, Revista n.º 4525/06 (Moreira Camilo)

<https://www.stj.pt/wp-content/uploads/2018/01/sumarios-civel-2007.pdf>

Acórdão de 04 de outubro de 2007, Processo n.º 07B1875 (Santos Bernardino)

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/0da0dd134ed470d38025736e0041d36a?OpenDocument>

Acórdão de 08 de setembro de 2009, Processo n.º 399/04.0TVLSB.S1 (Fonseca Ramos)

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/BC68E080BD17F5668025762B004FCB90>

Acórdão de 21 de janeiro de 2016, Processo n.º 9065/12.1TCLRS.L1.S1 (Tavares de Paiva)

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/cca6c0c266cb61f680257f41005052e5?OpenDocument>

Acórdão de 08 de março de 2016, Processo n.º 1786/12.5TVLSB.L1.S1 (Hélder Roque)

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/185D210DDF59367F80257F710034D29C>

Acórdão de 31 de maio de 2016, Processo n.º 721/12.5TCFUN.L1.S1 (Maria Clara Sottomayor)

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/BFAEA47B2F1146B780257FC4004A1EAD>

Acórdão de 22 de fevereiro de 2017, Processo n.º 2064/10.0TVLSB.L1.S1 (Tomé Gomes)

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b8fb0b9f681e4403802580cf005c6d60?OpenDocument>

Acórdão de 12 de outubro de 2017, Processo n.º 1989/09.0TVPRT.P2.S1 (Maria dos Prazeres Pizarro Beleza)

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/dc5eaf22296ef197802581b8002ef3df?OpenDocument>

Do Tribunal da Relação de Coimbra

Acórdão de 15 de fevereiro de 2005, Processo n.º 2441/04 (Cardoso de Albuquerque)

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/899f9c9e394cf5cb80256fb0003d6de5?OpenDocument>

Acórdão de 1 de julho de 2014, Processo n.º 2219/08.7TJCBR.C1 (Fonte Ramos)

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/c1da536991c5b6cd80257d250034abb6?OpenDocument>

Acórdão de 27 de janeiro de 2015, Processo n.º 586/11.4TBACB-A.C1 (Isabel Silva)

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/bd2210872cc8ed3180257de20038248e?OpenDocument>

Acórdão de 7 abril de 2016, Processo n.º 421/13.9TBOHP.C1 (Sílvia Pires)

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/bb0d6ccabf1a3ac280257f96003871e4?OpenDocument>

Acórdão de 15 de dezembro de 2016, Processo n.º 1638/11.6TBACB.C1 (Maria Domingas Simões)

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/91b786fc06a451808025809f004ed5e6?OpenDocument>

Do Tribunal da Relação de Évora

Acórdão de 17 de janeiro de 2008, Processo n.º 2093/07-2 (Manuel Marques)

<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/b46d0f5ac8810e7080257de100574c92?OpenDocument>

Acórdão de 17 de março de 2010, Processo n.º 2768/08.7TBPTM.E1 (Tavares de Paiva)
<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/33989dfa06c5a7ef80257de10056f505?OpenDocument>

Acórdão de 21 de fevereiro de 2013, Processo n.º 586/08.1TBSTC.E1 (Maria Alexandra Moura Santos)
<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/1111c75f96595b5980257de10056fb36?OpenDocument>

Do Tribunal da Relação de Guimarães

Acórdão de 14 de abril de 2016, Processo n.º 432/10.6TBCHV.G1 (Maria Purificação Carvalho)
<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/51a13ca2911e513480257fc400555eb7?OpenDocument>

Acórdão de 12 de julho de 2016, Processo n.º 59/12.8TBPCR.G1 (Jorge Seabra)
<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/3850851fc82369898025806e00529a8e?OpenDocument>

Acórdão de 15 de dezembro de 2016, Processo n.º 3849/15.6TBVCT.G1 (Carvalho Guerra)
<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/3de24c60fcc754d3802580a40050d90b?OpenDocument>

Acórdão de 7 de dezembro de 2017, Processo n.º 1193/15.8T8VCT.G1 (Maria Purificação Carvalho)
<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/eb9a56f8114216e180258224003333a5?OpenDocument>

Acórdão de 12 de fevereiro de 2019, Processo n.º 995/16.2T8BGC.G2 (Alcides Rodrigues)
<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/d9fd692a856a2963802583bb00425dab?OpenDocument>

Do Tribunal da Relação de Lisboa

Acórdão de 5 de junho de 2008, Processo n.º 10841/2007-7 (Arnaldo Silva),

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/37c9e44e18315d74802574d00054190b?OpenDocument>

Acórdão 12 de outubro de 2010, Processo n.º 2691/04.4TBALM.L1-7 (Luís Espírito Santo)

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/970263378dfaa10f802577c900428249?OpenDocument>

Acórdão de 6 de dezembro de 2011, Processo n.º 1260/10.4TBMTA.L1-1 (Manuel Marques)

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/fbf2fd2f0e5d391480257974004bc433?OpenDocument>

Acórdão de 18 de abril de 2013, Processo n.º 3965/08.0TMSNT.L1-8 (Maria Amélia Ameixoeira)

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/32e9059a7e190d4e80257b71004d20a2?OpenDocument>

Acórdão de 11 de março de 2014, Processo n.º 470/07.6TVLSB.L1-7 (Graça Amaral)

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/901f38803de9117980257cca00326cff?OpenDocument>

Acórdão de 19 de junho de 2014, Processo n.º 7002/11.0TBOER.L1-8 (Isoleta Almeida Costa)

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/064502711313eb1580257d8f003d183b?OpenDocument>

Acórdão de 17 de janeiro de 2017, Processo n.º 826/07.4TCFUN.L1-1 (Rijo Ferreira)

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/6960121a36a1d088802580bf00566261?OpenDocument>

Acórdão de 22 de maio de 2018, processo n.º 13213/15.1T8LSB.L2-1 (Isabel Fonseca)

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/-/6212DB29DFD4CF73802582CF003A270A>

Do Tribunal da Relação do Porto

Acórdão de 8 de março de 2005, Processo n.º 0520163 (Mário Cruz)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/6a69cbcdabc99aa2880256fd400460eab?OpenDocument>

Acórdão de 25 de outubro de 2005, Processo n.º 0524747 (Alberto Sobrinho)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/f219c959cf3a63cf802570ba003f914d?OpenDocument>

Acórdão 26 de junho de 2006, Processo n.º 0652865 (Pinto Ferreira)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/2b11c542a6617f51802571a8004e17b1?OpenDocument>

Acórdão de 26 de junho de 2008, Processo n.º 0831242 (Ana Paula Lobo)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/183fb705ead073fe802574b9004c0b21?OpenDocument>

Acórdão de 11 de setembro de 2008, Processo n.º 0834643 (Fernando Baptista)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/ce7cfdb89c941f62802574da0053e534?OpenDocument>

Acórdão de 11 de maio de 2010, Processo 2644/08.3TBVLG-A.P1 (Ana Lucinda Cabral)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/736a42752f96351780257753005710e8?OpenDocument>

Acórdão de 9 de dezembro de 2010, Processo n.º 4450/07.3TBPRD.P1 (Deolinda Varão)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/68fa0b7ade70cd39802578100040e716?OpenDocument>

Acórdão de 13 de julho de 2011, Processo n.º 345/10.1TBESP.P1 (Soares de Oliveira)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/b1e963a25758d19b802578d8003ca5a7?OpenDocument>

Acórdão de 8 de maio de 2014, Processo n.º 298/11.9TBPFR.P1 (Leonel Serôdio)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/12f324b40fc2ac7b80257cdf002e7aab?OpenDocument>

Acórdão de 10 de novembro de 2015, Processo n.º 1246/14.0T8MTS.P1 (Rodrigues Pires)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/fcf66c889e33dfa280257f2300568c6d?OpenDocument>

Acórdão de 16 de maio de 2016, Processo n.º 263/13.1T2ILH.P1 (Manuel Domingos Fernandes)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/3b38e10e2b11c77780257fc300506f76?OpenDocument>

Acórdão de 12 de outubro de 2017, Processo n.º 392/13.1TVPRT.P1 (Judite Pires)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a16766e8dae2008e802581c4004c55c6?OpenDocument>

Acórdão de 8 de janeiro de 2018, Processo n.º 1676/16.2T8OAZ.P1 (Miguel Baldaia de Moraes)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/9e144d0b1845b36e8025821f004f9adc?OpenDocument>

Acórdão de 27 de setembro de 2018, Processo n.º 9970/17.9T8PRT-B.P1 (Leonel Serôdio)

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/dd8ef34c9fa49d028025832f003599b1?OpenDocument>

Do Julgado de Paz de Lisboa

Sentença de 28 de março de 2006, Processo n.º 91/2006 (Maria de Ascensão Arriaga)

<http://www.dgsi.pt/cajp.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/48c17ce992b077078025740f00431d50?OpenDocument>

Do Julgado de Paz de Sintra

Sentença de 25 de setembro de 2008, Processo n.º 241/2008 (Sofia Campos Coelho)

<http://www.dgsi.pt/cajp.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/4560d0b25b4a7ab2802575fa003059e6?OpenDocument>

Do Julgado de Paz de Tarouca

Sentença de 31 de Outubro de 2008, Processo n.º 96/2008 (Daniela Santos Costa)

<http://www.dgsi.pt/cajp.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/c64a4644073efcba802575b0003d5b06?OpenDocument>

Índice

Agradecimentos	V
Declaração de compromisso anti plágio	VI
Modo de citar e convenções	VII
Lista de Abreviaturas	VIII
Nota Prévia	IX
Resumo	XI
Abstract	XIII
1. Introdução	1
2. Origem, regime e natureza jurídica da propriedade horizontal	2
2.1. Génese da propriedade horizontal	2
2.2. Regime e natureza jurídica da propriedade horizontal	4
2.3. Noção de propriedade horizontal e de condomínio	8
2.4. Objeto da propriedade horizontal	11
2.5. Carácter das Partes Comuns	16
2.6. Órgãos de administração das partes comuns	17
2.7. Condomínio em juízo	19
3. Génese e Fundamentos do Direito do Consumo	25
4. Conceito de Consumidor	29
4.1. Introdução	29
4.2. Âmbito objetivo do estudo e do DL n.º 67/2003	32
4.3. Elemento Subjetivo	36
4.3.1. Generalidades	36
4.3.2. Particularidades na PH	40
4.4. Elemento Teleológico	44
4.4.1. Generalidades	44
4.4.2. Particularidades na PH	49
4.5. Tomada de posição quanto ao condomínio-consumidor	52
Conclusão	61
Bibliografia	63
Jurisprudência	72
Índice	80